



**ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ**

**ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ & ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ**

**ΔΠΜΣ "ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗ"**



### **ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:**

*Ανάλυση της Διαδικασίας Ρύθμισης Αυθαιρέτων κατά ν.4178/2013 και Ανάπτυξη Διαδικτυακής Εφαρμογής ως Εργαλείο Χάραξης Πολιτικής Διοίκησης Γης*

**Εκπόνηση Εργασίας:**

*Ρέτσας Ν. Παναγιώτης-Κωνσταντίνος  
Αγρονόμος & Τοπογράφος Μηχ. ΕΜΠ*

**Επιβλέπουσα Καθηγήτρια:**

*Χρυσή Πότσιου, Αναπλ.. Καθ. ΕΜΠ*





Απαγορεύεται η αντιγραφή, αποθήκευση και διανομή της παρούσας εργασίας, εξ' ολοκλήρου ή τμήματος αυτής, για εμπορικό σκοπό. Επιτρέπεται η ανατύπωση, αποθήκευση και διανομή για σκοπό μη κερδοσκοπικό, εκπαιδευτικής ή ερευνητικής φύσεως, υπό την προϋπόθεση να αναφέρεται η πηγή προέλευσης και να διατηρείται το παρόν μήνυμα. Οι απόψεις και τα συμπεράσματα που περιέχονται σε αυτό το έγγραφο εκφράζουν αποκλειστικά τον συγγραφέα και δεν θα πρέπει να ερμηνευτεί πως αντιπροσωπεύουν απαραίτητα τις επίσημες επιστημονικές θέσεις άλλων παραγόντων του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου.

Επικοινωνία: [k\\_retsas@otenet.gr](mailto:k_retsas@otenet.gr)



## **ΤΡΙΜΕΛΗΣ ΕΞΕΤΑΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

**(ΥΠΟΓΡΑΦΗ)**

**(ΥΠΟΓΡΑΦΗ)**

**(ΥΠΟΓΡΑΦΗ)**



## **ΠΡΟΛΟΓΟΣ**

Η παρούσα Μεταπτυχιακή Εργασία εκπονήθηκε ως μέρος του Διατμηματικού Μεταπτυχιακού προγράμματος “Γεωπληροφορική” της Σχολής Αγρονόμων & Τοπογράφων Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου της Αθήνας, στο πλαίσιο της ολοκλήρωσης των σπουδαστικών υποχρεώσεων του. Στόχος της εργασίας είναι η εμβάθυνση στην ανάπτυξη διαδικτυακών εφαρμογών και στην ανάδειξη της χρησιμότητάς τους σε τομείς του Κτηματολογίου και στη Διοίκηση της Γης. Η εργασία φέρει τον τίτλο: *“Ανάλυση της Διαδικασίας Ρύθμισης Αυθαιρέτων κατά ν.4178/2013 και Ανάπτυξη Διαδικτυακής Εφαρμογής ως Εργαλείο Χάραξης Πολιτικής Διοίκησης Γης”* και το περιεχόμενο υπάγεται στις ειδικές αρμοδιότητες του Κτηματολογίου και του Τομέα της Τοπογραφίας της Σχολής Αγρονόμων & Τοπογράφων Μηχανικών του Ε.Μ.Π. Η ανάθεση του θέματος και η επίβλεψη της παρούσας Διπλωματικής Εργασίας πραγματοποιήθηκε από την αναπληρώτρια Καθηγήτρια του Κτηματολογίου, κ. Χρυσή Πότσιου.

Αντικείμενο της εργασίας αποτελεί η διαμόρφωση η παροχή ενός διαδικτυακού εργαλείου το οποίο θα συμβάλλει στο γρήγορο εντοπισμό και προσδιορισμό του είδους και του μεγέθους της αυθαίρετης δόμησης με απώτερο στόχο τη γρήγορη ολοκλήρωση της τακτοποίησης των αυθαιρέτων κατασκευών και οικισμών γενικότερα αξιόπιστα και με ελάχιστο κόστος. Η εισαγωγή των αυθαιρέτων στην οικονομία αποτελεί μεγάλη πρόκληση για όλες τις χώρες που αντιμετωπίζουν το φαινόμενο αυτό. Η τάση που επικρατεί στη σημερινή περίοδο που επιτάσσει την άμεση τακτοποίηση της αυθαίρετης δόμησης, έχει αναδείξει ανάγκες που παρουσιάζονται κατά τις διαδικασίες νομιμοποίησης ή τακτοποίησης των αυθαιρέτων και σε αυτά τα πλαίσια η παρούσα μεταπτυχιακή εργασία περιλαμβάνει μία πρόταση για βελτίωση μίας τέτοιας διαδικασίας.

Πιο συγκεκριμένα, στην παρούσα εργασία παρουσιάζονται τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν μηχανικοί και πολίτες κατά τη διαδικασία τακτοποίησης ενός αυθαίρετου στην Ελλάδα, ανεξαρτήτως είδους αυθαιρεσίας και μέσω της ανάπτυξης μίας διαδικτυακής εφαρμογής, που ενδεχομένως θα μπορούσε να σχεδιαστεί και για smartphones ή tablets, να επιταχυνθούν μέρη της διαδικασίας ή να χρησιμοποιηθεί ως εργαλείο χάραξης πολιτικής διαχείρισης γης. Τέλος, αξιολογήθηκαν τα αποτελέσματα της πιλοτικής εφαρμογής και καταγράφηκαν προτάσεις και συμπεράσματα μέσω της χρήσης της εφαρμογής σε περιπτώσεις αυθαιρέτων που ανταποκρίνονται στην πραγματικότητα.



## Ευχαριστίες

Η επιτυχής ολοκλήρωση της παρούσας Μεταπτυχιακής Εργασίας σηματοδοτεί το τέλος της περιόδου φοίτησης στο ΔΠΜΣ “Γεωπληροφορική” της Σχολής Αγρονόμων & Τοπογράφων Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου, στην Αθήνα. Κατά τη διάρκεια αυτής αξέχαστης περιόδου συνεργάστηκα με πολλούς ανθρώπους που τους εκτιμώ βαθιά όπως είναι ορισμένοι συμφοιτητές/τριες μου, αλλά και καθηγητές/τριες οι οποίοι είναι αξιέπαινοι επιστήμονες και γνώστες του αντικείμενου της Γεωπληροφορικής προσφέροντας μου πολύτιμη βοήθεια και συνέλαβαν ο καθένας από τη μεριά του στο τελικό αποτέλεσμα.

Αποτελεί προτεραιότητα αλλά και ανάγκη να ευχαριστήσω την επιβλέπουσα της εργασίας μου, Αναπλ. Καθηγήτρια κ. Χρυσή Πότσιου που μου ανέθεσε το συγκεκριμένο θέμα εργασίας προσφέροντας μου την ευκαιρία να ασχοληθώ με ένα θέμα από το οποίο αποκόμισα πολύτιμες γνώσεις για την μετέπειτα καριέρα μου ως μηχανικός. Συνέβαλε επίσης, στην κατανόηση από μέρους μου της βιβλιογραφίας αλλά και στην εμβάθυνση που έπρεπε να κάνω στα θέματα της διαχείρισης Γης αλλά και την ανάγκη διευθέτησης ζητημάτων που επηρεάζουν ολόκληρες κοινωνίες διευρύνοντας μου τους πνευματικούς μου ορίζοντες.

Σε αυτό το σημείο, δεν μπορώ να παραλείψω να ευχαριστήσω τον κ. Χαράλαμπο Ιωαννίδη, Καθηγητή στη Σχολή Αγρονόμων & Τοπογράφων Μηχανικών του Ε.Μ. Π. για την κομβική συμβολή του σε ορισμένα θέματα που αφορούν την εργασία μου και όχι μόνο.

Είναι πολύ σημαντικό να ευχαριστήσω τον Κωνσταντίνο Αποστολόπουλο, Υποψ. Διδ. ΕΜΠ στον τομέα του Κτηματολογίου, συμφοιτητή και φίλο για τη συνεργασία που είχαμε αυτούς τους 2 δύσκολους μήνες για την εκπόνηση της εργασίας.

Μεγάλο ευχαριστώ σε μία συνάδερφο μηχανικό και συμφοιτήτρια στο μεταπτυχιακό, τη Δέσποινα Ανδρουλάκη, που οι γνώσεις της στο αντικείμενο της ρύθμισης αυθαιρέτων ήταν καθοριστικές στην προσπάθειά μου για καταγραφή των προβλημάτων και ζητημάτων ενός τόσο πολύπλοκου θέματος.

Στα πλαίσια της έρευνας που διεξήχθη για την εύρεση πληροφοριών σχετικά με τη διαδικασία ρύθμισης, βοήθησαν διάφοροι φίλοι μηχανικοί, ενεργοί στο επάγγελμα που αντιμετωπίζουν καθημερινά υποθέσεις αυθαιρέτων και τους ευχαριστώ καθώς αφιέρωσαν λίγο από το πολύτιμο χρόνο τους για να με διαφωτίσουν σε διάφορα θέματα.

Τέλος, θέλω να ευχαριστήσω την οικογένεια μου, γονείς και αδερφό, που ο καθένας με τον τρόπο του με υποστήριξαν και βοήθησαν στην ολοκλήρωση των σπουδών μου για να ακολουθήσω το επιστημονικό αντικείμενο που αγαπώ και με εκφράζει.

**Κωνσταντίνος Παναγιώτης Ν. Ρέτσας**

**Αθήνα, Ιανουάριος 2017**



## Περιεχόμενα

<b>ΠΕΡΙΛΗΨΗ .....</b>	<b>8</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>10</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1<sup>ο</sup>: ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ .....</b>	<b>12</b>
1.1 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΕΜΦΑΝΙΣΗΣ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ .....	13
1.1.1 Οικονομικές και κοινωνικές αλλαγές .....	13
1.1.2 Αστικές αλλαγές: αστικοποίηση & μετανάστευση .....	14
1.1.3 Η κρίση των εκτοπισμένων ανθρώπων και οι πρόσφυγες .....	15
1.2 ΤΥΠΟΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ .....	16
1.2.1 Μόνιμοι οικισμοί σε καταπατημένη γη .....	17
1.2.2 Παράνομη κατάτμηση αγροτικής γης με νόμιμους τίτλους ιδιοκτησίας σε περιαστικές περιοχές .....	19
1.2.3 Οικισμοί Προσφύγων ή άλλων Ευπαθών Κοινωνικών Ομάδων .....	20
1.2.4 Υποβαθμισμένα Κέντρα Μεγαλουπόλεων .....	21
1.2.5 Οικισμοί σε περιοχές καταπάτησης δημόσιας ή ιδιωτικής γης .....	22
1.3 ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ .....	23
1.3.1 Οικονομικές προκλήσεις .....	23
1.3.2 Κοινωνικές προκλήσεις .....	23
1.3.3 Περιβαλλοντικές προκλήσεις .....	24
1.4 ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ & ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ .....	25
1.4.1 Πολιτικές ένταξης αυθαιρέτων - Αλβανία .....	27
1.4.2 Πολιτικές ένταξης αυθαιρέτων - Κύπρος .....	31
1.4.3 Πολιτικές ένταξης αυθαιρέτων - Μαυροβούνιο .....	37
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2<sup>ο</sup>: Η ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ .....</b>	<b>45</b>
2.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ .....	46
2.2 ΑΙΤΙΑ ΕΜΦΑΝΙΣΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ .....	48
2.2.1 Ο ρόλος της πολιτικής ηγεσίας .....	48
2.2.2 Νόμος 3212/2003 .....	50
2.2.3 Μεταβιβάσεις .....	50
2.2.4 Αυθαίρετα και Εθνικό Κτηματολόγιο .....	51
2.2.5 Έλλειψη Στεγαστικής Πολιτικής .....	52
2.3 ΤΥΠΟΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ .....	53



2.4	ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ .....	54
2.5	ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ.....	56
2.6	ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΕΝΤΑΞΗΣ ΤΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ .....	58
2.6.1	Νόμος 1337/1983.....	59
2.6.2	Νόμος 3212/2003.....	60
2.6.3	Νόμος 3843/2010.....	60
2.6.3	Νόμος 4014/2011.....	60
2.6.5	Νόμος 4178/2013.....	63
	<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3<sup>ο</sup>: Η “FIT FOR PURPOSE” ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΓΗΣ .....</b>	<b>65</b>
3.1	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗΣ .....	67
3.1.1	Η FFP στα Σύγχρονα Συστήματα Διοίκησης Γης .....	68
3.1.2	Έμφαση στο Σκοπό.....	68
3.1.3	Ευελιξία.....	69
3.1.4	Βελτίωση του Συστήματος.....	69
3.2	ΔΟΜΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗΣ.....	70
3.2.1	Χωρικό Πλαίσιο .....	72
3.2.2	Νομικό Πλαίσιο.....	74
3.2.3	Θεσμικό Πλαίσιο.....	76
3.3	ΟΦΕΛΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗΣ .....	78
	<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4<sup>ο</sup>: ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΣΤΟΝ Ν.4178/2013.....</b>	<b>80</b>
4.1	ΓΕΝΙΚΑ .....	80
4.1.1	Κατεδαφιστέα Ακίνητα .....	81
4.1.2	Κατηγορίες Αυθαιρέτων.....	82
4.1.3	Ηλεκτρονική Διαδικασία.....	83
4.1.4	Ειδικές Περιπτώσεις.....	84
4.1.5	Στατιστικά Δηλώσεων.....	88
4.2	ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟ ΙΣΟΖΥΓΙΟ.....	92
4.2.1	Τράπεζα Γης .....	93
4.2.2	Υπηρεσία Κατεδαφίσεων.....	93
4.2.3	Δράσεις Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου .....	94
4.2.4	Διάθεση Ενιαίου Προστίμου .....	96
4.2.5	Συμφηφισμός Ενιαίου Προστίμου και Κόστους Ενεργειακής Αναβάθμισης Κτιρίου ...	96





4.3 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ .....	98
4.4 ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΥΠΑΓΩΓΗΣ .....	99
4.4.1 Πληροφοριακό Σύστημα .....	99
4.4.2 Υπολογισμός Προστίμου .....	101
4.4.3 Συλλογή Δικαιολογητικών.....	108
4.4.4 Καταστάσεις Δήλωσης .....	112
4.4.5 Σχήμα Πληρωμών και Επιμέρους Κόστη .....	114
4.5 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΣΙΩΝ.....	115
4.5.1 Ρύθμιση Ημιυπαίθριου .....	115
4.5.2 Ρύθμιση Υπέρβασης Οικοδομικής Άδειας .....	121
4.5.3 Ρύθμιση Αυθαίρετης Κατοικίας σε Αιγιαλό.....	126
4.5.4 Ρύθμιση Αυθαίρετης Κατοικίας σε Εκτός Σχεδίου Περιοχή .....	136
4.6 ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ .....	147
4.6.1 Αεροφωτογραφίες και Απόδειξη Χρόνου Κατασκευής .....	147
4.6.2 Δασικός Χώρος και Αυθαίρετα .....	148
4.6.3 Πληροφοριακό Σύστημα ΤΕΕ – Πλατφόρμα Υποβολής Δηλώσεων .....	151
4.6.4 Ζητήματα στη Νομοθεσία .....	151
4.6.5 Διαδικασίες με Χρονικές Καθυστερήσεις.....	155
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5<sup>ο</sup>: ΑΝΑΠΤΥΞΗ WEB GIS ΩΣ ΕΡΓΑΛΕΙΟ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΓΗΣ.....</b>	<b>156</b>
5.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ .....	156
5.2 ΤΟ ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ ΤΗΣ ESRI.....	157
5.2.1 ArcGIS Online .....	157
5.2.2 Collector for ArcGIS .....	158
5.3 ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ .....	159
5.3.1 Δεδομένα .....	159
5.3.2 Διαδικτυακοί Χάρτες.....	160
5.3.3 Διαδικτυακή Εφαρμογή .....	165
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6<sup>ο</sup>: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ.....</b>	<b>173</b>
6.1 ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΧΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ.....	173
6.2 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΒΕΛΤΙΩΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ .....	175
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ .....</b>	<b>179</b>
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ .....</b>	<b>184</b>



## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η διπλωματική αυτή εργασία εκπονήθηκε στα πλαίσια ολοκλήρωσης του μεταπτυχιακού προγράμματος “Γεωπληροφορική” στο ΕΜΠ και αποτελείται από 6 κεφάλαια στα οποία αναπτύσσεται και καταγράφεται η απαραίτητη θεωρία του αντικείμενου που προέρχεται από ελληνική και ξένη βιβλιογραφία, περιγράφεται η ανάπτυξη μίας διαδικτυακής εφαρμογής και τέλος προτείνονται λύσεις και καταγράφονται συμπεράσματα που είναι αποτέλεσμα της όλης ενασχόλησης με το αντικείμενο της ρύθμισης αυθαιρέτων στην Ελλάδα αλλά και στο εξωτερικό.

Στο πρώτο κεφάλαιο γίνεται εκτενής περιγραφή του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης. Αρχικά παρουσιάζονται οι παράγοντες που συνέβαλλαν στην εμφάνιση αυθαιρέτων και στους τύπους αυθαιρέτων που παρατηρούνται διεθνώς. Στη συνέχεια, καταγράφονται οι συνέπειες του φαινομένου που είναι 3 κατηγοριών, δηλαδή, οικονομικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές με την κατάλληλη τεκμηρίωση. Τέλος, περιγράφονται ορισμένες πολιτικές ένταξης των αυθαιρέτων στην επίσημη οικονομία των κρατών αναφέροντας συγκεκριμένα παραδείγματα από 3 χώρες με έντονα προβλήματα αυθαιρέτων.

Στο δεύτερο κεφάλαιο, γίνεται λεπτομερής περιγραφή της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα, ξεκινώντας με μία ιστορική αναδρομή. Στη συνέχεια, περιγράφονται τα αίτια εμφάνισης αυθαιρέτων, οι τύποι αυθαιρέτων κτισμάτων και επιπτώσεις του φαινομένου σε διάφορους τομείς της κοινωνίας. Τέλος, αναφέρονται οι προκλήσεις που πρέπει να αντιμετωπίσει η εκάστοτε ελληνική κυβέρνηση αλλά και οι προσπάθειες ρύθμισης των αυθαιρέτων από το 1983 μέχρι και σήμερα.

Στο τρίτο κεφάλαιο, αναλύεται η έννοια της Fit For Purpose προσέγγισης διαχείρισης γης και στο πως αυτή μπορεί να συμβάλει στις μη αναπτυγμένες χώρες ή χώρες του δυτικού κόσμου με στόχο τη γρήγορη και λιγότερο κοστοβόρα διαδικασία καταγραφής της γης και των δικαιωμάτων πάνω σε αυτή. Γίνεται αναφορά στη δομή της και τα οφέλη που μπορεί να έχει μία κοινωνία ή ένα κράτος από την υιοθέτησή της.

Στο τέταρτο κεφάλαιο, περιγράφεται αναλυτικά η διαδικασία ρύθμισης αυθαιρέτων στην Ελλάδα με το νόμο 4178/2013. Αφού αναλυθούν μερικά γενικά στοιχεία όπως κατεδαφιστέα ακίνητα, κατηγορίες αυθαιρέτων, ηλεκτρονική διαδικασία δήλωσης αυθαίρετου ή στατιστικά δηλώσεων, σειρά έχουν οι ενέργειες που προβλέπει η νομοθεσία για το περιβαλλοντικό ισοζύγιο όπως είναι η Τράπεζα Γης ή ο συμψηφισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου με το κόστος ενεργειακών βελτιώσεων. Στη συνέχεια μέσω ορισμένων παραδειγμάτων που συλλέχθηκαν από μηχανικούς γίνεται περιγραφή της ρύθμισής τους με περιγραφή του χρόνου και κόστους της διαδικασίας. Τέλος, καταγράφονται προβλήματα και ασάφειες του νόμου που αντιμετωπίζουν οι μηχανικοί και οι ιδιοκτήτες αντίστοιχα δημιουργώντας πολλές φορές χάος και καθυστερήσεις στις διαδικασίες.

Στο πέμπτο κεφάλαιο περιγράφεται η ανάπτυξη και σύνταξη διαδικτυακών χαρτών και η δημιουργία μίας διαδικτυακής εφαρμογής η οποία μπορεί να συνδυάζει τα γεωχωρικά και περιγραφικά δεδομένα των δηλώσεων υπαγωγής στο ν.4178/2013 με στόχο την απεικόνιση τους συμβάλλοντας στη διαμόρφωση πολιτικής διαχείρισης γης και στην χωρική ή μη ανάλυσή



τους με τη χρήση τέτοιων εργαλείων που παρέχονται από την πλατφόρμα ArcGIS Online. Μπορεί να αποτελέσει εργαλείο για το κράτος που είναι υπεύθυνο για τη χάραξη πολιτικής αλλά ενδεχομένως και για τους μηχανικούς σε ορισμένες περιπτώσεις.

Στο έκτο και τελευταίο κεφάλαιο, καταγράφονται τα συμπεράσματα και οι προτάσεις που βασίζονται στις παραπάνω διαδικασίες και αξιολόγηση της χρησιμότητας ή μη σύνδεσης των περιγραφικών δεδομένων των αυθαιρέτων που δηλώθηκαν με τα αντίστοιχα γεωχωρικά.



## ABSTRACT

This dissertation was part of the Master's program "Geoinformatics" at NTUA and consists of 6 chapters and includes all the necessary technical issues regarding formalization of informal settlements derived from Greek and foreign literature research, describes the development of a web application which could use as a tool for the implementation of land administration policies. Finally, solutions are proposed and conclusions are included as result of the overall engagement with the subject of the formalization of informal settlements.

The first chapter is a comprehensive description of the phenomenon of informal settlements. Firstly, there is analysis of the factors that contributed to the emergence of informal development and the types of informal settlements which can be observed globally. Plus, the consequences of this phenomenon are presented and divided into three categories, namely, economic, social and environmental. Also, some formalization policies are presented derived from specific examples of three target countries.

The second chapter is about the informal development in Greece, starting with a throwback. Then a presentation of the factors, which caused the informal urban development, is included with a detailed description of the type of illegal constructions and their effects in Greek society. Finally, there is an analysis of the challenges needed to be faced by the current Greek government and a presentation of the legal framework that has been adopted from 1983 until now.

The third chapter mentions the *Fit-for-Purpose* land management approach and how this can contribute to undeveloped countries or countries of the Western world with big land registration problems with a view to rapid and less costly land registration process. Also, includes a description of the benefits to countries, which can be derived from its implementation.

The fourth chapter presents an assessment of the formalization procedure (Law 4178/2013) which has been adopted in Greece. Firstly, some general information are presented such as buildings to be demolished, categories of informal development, adopted environmental balance measures such as the deduction of the costs for energy efficiency and stability improvements from the formalization penalty. Secondly, through some examples, collected from various engineers, a detailed description is presented regarding the general process of formalization, such as the costs and the time it requires to be completed. Finally, difficulties and delays in procedures, coming from bureaucracy, are mentioned which derive from the ambiguities of the complicated legal framework.

The fifth chapter describes the development and compilation of some web maps displaying statistical data from Technical Chamber of Greece and the development of a web map application that can combine geospatial and descriptive data from L4178 / 2013 declarations of informal constructions in order to be used as land management policy spatial analysis tool using the tools provided by ArcGIS Online platform.



Last but not least, the sixth chapter presents the conclusions and recommendations based on the engagement with the above processes and assesses the importance of having combined statistical data with the respective geospatial.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1<sup>0</sup>: ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης είναι ένα πρόβλημα πολλών ετών και δεν εμφανίστηκε πρόσφατα στις χώρες της Ευρώπης. Ειδικότερα, το νότιο κομμάτι της ηπείρου αντιμετωπίζει το πρόβλημα αυτό για πάνω από 25 χρόνια. Ωστόσο, τα τελευταία χρόνια αποτελεί επείγον ζήτημα και για την οικονομική επιτροπή των Ηνωμένων Εθνών.

Ως αυθαίρετη δόμηση, σύμφωνα πάντα με τα Ηνωμένα Έθνη ορίζονται οι αστικές περιοχές όπου υπάρχουν ομάδες κατοικιών που έχουν χτιστεί σε οικόπεδα των οποίων οι κάτοικοι δεν έχουν νόμιμες άδειες κτήσης ή αφορά περιοχές με κατοικίες όπου δεν είναι εναρμονισμένες με τους όρους δόμησης και με τις ελάχιστες κτιριακές προδιαγραφές. Ωστόσο σύμφωνα με το UN-Habitat (United Nations Human Settlements Program) είναι εξαιρετικά σημαντικό να αναδειχθεί το γεγονός ότι ο όρος “αυθαίρετη δόμηση” διαφέρει από περιοχή σε περιοχή και πως το εύρος του φαινομένου μπορεί να διαφέρει ανάλογα με το πώς το ορίζει κανείς. Για αυτούς τους λόγους, στην παρούσα εργασία η έννοια της αυθαίρετης δόμησης περιλαμβάνει τα παρακάτω:

- **Θέματα ιδιοκτησίας:** Περιλαμβάνονται όλες εκείνες οι περιπτώσεις καταπάτησης δημόσιας ή ιδιωτικής γης από κατοίκους στους οποίους δεν ανήκει το οικόπεδο ή δεν διαθέτουν νόμιμους τίτλους ιδιοκτησίας.
- **Θέματα μη εναρμόνισης με τις ελάχιστες κτιριακές προδιαγραφές ή με θεσμοθετημένες χρήσεις γης:** Περιλαμβάνονται οι περιπτώσεις όπου οι ιδιοκτήτες έχουν προβεί σε κατασκευές όπου παραβιάζουν μία σειρά από προδιαγραφές με δική τους πρωτοβουλία. Με άλλα λόγια, αυτό σημαίνει ότι ενδεχομένως να παραβιάζονται προδιαγραφές που αφορούν το κτίριο, τον τρόπο λειτουργίας του ή τις χρήσεις γης. Αυτές οι παραβιάσεις αφορούν την παράνομη διαίρεση γης ή παραβίαση των θεσμοθετημένων χρήσεων, κυρίως στις περιαστικές περιοχές, όπου μετατρέπονται οι αγροτικές ή δασικές εκτάσεις σε περιοχές με κατοικίες.

Οι βασικοί λόγοι εμφάνισης αυθαίρετων οικισμών είναι η φτώχεια και η κοινωνική περιθωριοποίηση, κάποιες βίαιες μετακινήσεις πληθυσμών όπως π.χ. οι πρόσφυγες, η μη αποδοχή της ανάγκης του ανθρώπου να έχει σπίτι να μείνει ως αναφαίρετο ανθρώπινο δικαίωμα, οι γραφειοκρατικές δυσκολίες που μπορεί να έρθει αντιμετώπος κάποιος που θέλει να πάρει άδεια να κτίσει ένα σπίτι και πολλά άλλα. Οι συνέπειες αυτού του φαινομένου, δεν αργούν να φανούν και επηρεάζουν όλους ακόμα και εκείνους που η κατοικία τους είναι νόμιμη. Επηρεάζεται η γενική αστική ανάπτυξη, υποβαθμίζονται οι συνθήκες ζωής των κατοίκων και γίνεται όλο και πιο έντονο το φαινόμενο του κοινωνικού διαχωρισμού και αποκλεισμού ορισμένων κοινωνικών ομάδων<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>Potsiou C., van der Molen P., Jazo S., Elikkos E. “Formalizing the Informal: Challenges and Opportunities of Informal Settlements in South-East Europe”, FIG – UNECE, 2015



## 1.1 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΕΜΦΑΝΙΣΗΣ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Η όξυνση του φαινομένου ξεκίνησε στις αρχές της δεκαετίας του '00, γύρω στο 1990, όπου πραγματοποιήθηκαν μία σειρά από κοινωνικές, πολιτικές και οικονομικές εξελίξεις στην Ευρώπη που σε συνδυασμό με φυσικά φαινόμενα όπως σεισμοί ή πλημμύρες είχαν ως συνέπεια τις μετακινήσεις και μετεγκαταστάσεις μεγάλου αριθμού κατοίκων.

Κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου, τα κράτη που συμμετείχαν δεν είχαν προβλέψει τέτοια φαινόμενα με αποτέλεσμα να μην έχει γίνει κάποιος σχεδιασμός πολιτικών (housing policies) με στόχο τη δημιουργία κατοικιών για τους φτωχότερους πληθυσμούς όπου θα μπορούσαν να τις συντηρήσουν.

Πιο συγκεκριμένα, το φαινόμενο των αυθαίρετων οικισμών έχει εξαπλωθεί σε πολλές χώρες που ανήκουν στα Ηνωμένα Έθνη και επηρεάζει άμεσα πάνω από 50 εκατομμύρια ανθρώπους σε περίπου 20 χώρες. Οι καταλυτικοί παράγοντες που έπαιξαν ρόλο στην εμφάνιση του φαινομένου είναι:

- Η ταχεία αστικοποίηση και μεγάλη εισροή μεγάλου μέρους των πληθυσμών στις πόλεις.
- Κάποιοι πόλεμοι και φυσικές καταστροφές που οδήγησαν τους κατοίκους σε μετακινήσεις με στόχο να βρουν μέρος να ζήσουν με ασφάλεια και με ευκαιρίες για ένα καλύτερο αύριο.
- Η φτώχεια και η έλλειψη οικονομικά προσιτής στέγασης των ατόμων με χαμηλό εισόδημα.
- Η μη αποδοτική δημόσια διοίκηση και τέλος τα ανεπαρκή όργανα διαχείρισης της γης.
- Στα παραπάνω, προστίθενται και ο αποτυχημένος χωροταξικός σχεδιασμός που υιοθέτησαν ορισμένες χώρες με συνέπεια την ελλιπή αστική ανάπτυξη καθώς και τη διαμόρφωση ανεπαρκών συστημάτων διαχείρισης γης.

### 1.1.1 Οικονομικές και κοινωνικές αλλαγές

Η εμφάνιση των αυθαίρετων οικισμών έγινε σε κράτη όπου οι πολίτες της είναι χαμηλού εισοδήματος κατά πλειοψηφία. Επίσης, πρόκειται για έναν συνδυασμό ελλιπούς διαχείρισης της γης και ελλιπούς εξασφάλισης της ιδιοκτησίας. Συγχρόνως, σε αυτές τις χώρες παρατηρήθηκαν χαμηλά επίπεδα οικονομικής ανάπτυξης την τελευταία δεκαετία με αποτέλεσμα την αύξηση της ανεργίας και της φτώχειας, πράγμα που δημιούργησε έντονη κοινωνική, πολιτική και οικονομική αστάθεια με συνέπεια οι πολίτες της να επιλέγουν τη λύση της μετανάστευσης σε άλλες χώρες που θα μπορούσαν να τους προσφέρουν καλύτερο αύριο.

Στις χώρες της Ε.Ε έχουν παρατηρηθεί διάφορα στοιχεία τα οποία έχουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον. Αρχικά, το 2005 απέκτησε 10 νέα μέλη και το 2007 άλλα 2 με προοπτικές να καρπωθούν πολλά οικονομικά οφέλη τόσο η Ευρώπη, όσο και οι νεοεισαχθείσες χώρες. Μακροοικονομικά δεδομένα δείχνουν πρώτον, ότι οι προοπτικές ανάπτυξης στην ευρωζώνη είναι μέτριες και ότι χώρες με υψηλά επίπεδα οικονομίας θα μένουν κατά κάποιο τρόπο στάσιμες, όπως η Γαλλία και η Γερμανία. Δεύτερον, παρατηρείται μία πολύ με μεγάλη διαφορά στο κατά κεφαλήν εισόδημα ανάμεσα στις χώρες της Ευρώπης, με αυτό της δυτικής να είναι 10 φορές μεγαλύτερο από αυτό που υπάρχει στις χώρες της ανατολικής. Ακόμα, στην κεντρική και ανατολική Ευρώπη



έχουμε μέσο όρο 26,7% ανεργία κατά μέσο όρο ενώ στη δυτική έχουμε 7,6%<sup>2</sup>. Στη συνέχεια, σύμφωνα με στοιχεία της Eurostat το 2007, παρ’ όλο που τα δείγματα της οικονομίας ήταν θετικά, η φτώχεια είναι ένα φαινόμενο που έχει εξαπλωθεί και αφορά πάνω από 74 εκατομμύρια κατοίκους. Με την οικονομική κρίση που αντιμετωπίζουν πολλές χώρες σήμερα πιθανόν ο αριθμός των φτωχών να έχει αυξηθεί. Οι βασικοί λόγοι για την εμφάνιση και εξάπλωσής της φτώχειας, είναι η χρόνια ανεργία και το χαμηλό επίπεδο μόρφωσης. Επίσης, η φτώχεια αφορά και περιπτώσεις μονογονεϊκής οικογένειας ή οικογένειες πολυτέκνων καθώς επίσης κοινωνικές ή φυλετικές μειονότητες. Στη συνέχεια, πρέπει να τονιστεί ότι στα κράτη που ανήκουν στην ΕΕCCA, υπάρχουν άνθρωποι που ζουν με λιγότερο από 1\$ την ημέρα με παραδείγματα όπως της Αρμενίας (12%) ή του Ουζμπεκιστάν (19%). Είναι προφανές λοιπόν, ότι είναι αναγκαία η θέσπιση μεταρρυθμίσεων και ειδικότερα σε θέματα που αφορούν τη γη και την ιδιοκτησία ακινήτων<sup>3</sup>.

Οι οικονομικές και κοινωνικές αλλαγές ήταν ραγδαίες τα τελευταία χρόνια σε πολλές χώρες οπότε δεν προκαλεί έκπληξη το γεγονός ότι αναπτύχθηκε το φαινόμενο των αυθαίρετων οικισμών. Ειδικά στις χώρες με χαμηλό κατά κεφαλήν εισόδημα είναι απόλυτα λογικό, αφού δεν προβλέφθηκαν μέτρα για να αποφευχθεί το φαινόμενο και συγχρόνως, οι πολίτες αυτών των κρατών δεν έχουν την οικονομική δύναμη να αγοράσουν ή να συντηρήσουν κατοικία. Από την άλλη οι κυβερνήσεις δίνουν βαρύτητα να σε μεταρρυθμίσεις για να μειώσουν τα ελλείμματα που εμφανίζει ο προϋπολογισμός τους και έτσι στρέφονται σε τομείς της οικονομίας πιο παραγωγικούς και λιγότερο σε επενδύσεις που αφορούν τη στέγαση. Σε πολλές χώρες εκτός Ευρώπης, η αυθαίρετη δόμηση κατοικιών είναι ουσιαστικά μέρος της συνολικής δόμησης μία χώρας ή εναλλακτική λύση καθώς μέσα στην οικονομία της ελεύθερης αγοράς υπάρχει έλλειψη από οικονομικά προσιτή κατοικία.<sup>4</sup>

### 1.1.2 Αστικές αλλαγές: αστικοποίηση & μετανάστευση

Στην περιοχή της UNECE το 75% των κατοίκων ζουν σε μεγάλες πόλεις. Πιο συγκεκριμένα, το 80% της Δ. Ευρώπης ζει σε πόλεις ενώ στην Β. Αμερική οι κάτοικοι των πόλεων είναι πάνω από το 80% του συνολικού πληθυσμού. Στη Ρωσία το αντίστοιχο ποσοστό είναι 73,3% ενώ στην Πολωνία 62% (πάντα βάση στοιχείων που συλλέχτηκαν το 2009). Αν εξαιρεθούν κάποιες πολύ μεγάλες πόλεις όπως η Νέα Υόρκη, το Τόκιο ή η Κωνσταντινούπολη κτλ, οι υπόλοιπες έχουν πληθυσμό κάτω από 3 εκατομμύρια με μέτρια πυκνότητα και έχουν αυξητική τάση μικρότερη από το 1%. Στο ίδιο δείγμα πόλεων, έχει παρατηρηθεί ότι το 45% έχουν πληθυσμό από 100.000 μέχρι 200.000 και υπάρχουν γύρω στις 100 πόλεις με πληθυσμό κοντά στο 1 εκατομμύριο<sup>5</sup>. Σε χώρες όπως οι Ιταλία, Πορτογαλία και Τουρκία τα ποσοστά αύξησης του αστικού πληθυσμού είναι μεταξύ του 1.1% και 1.4%. Από την άλλη, σε χώρες με την αστικοποίηση να είναι σε χαμηλότερα επίπεδα, όπως είναι το Αζερμπαϊτζάν, η Αλβανία και το Ουζμπεκιστάν, το ποσοστό αύξησης του αστικού πληθυσμού είναι πάνω από το 2%.

<sup>2</sup> Eurostat (2007) Europe in Figures 2006/7. Brussels: European Communities

<sup>3</sup> Tsenkova S., Potsiou C., “SELF MADE CITIES In Search of sustainable solutions for informal settlements in the United Nations Economic Commission for Europe region”, New York and Geneva, 2009

<sup>4</sup> De Soto H., The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else. Basic Books, 2000. ISBN 0-465-01614-6, 2000

<sup>5</sup> (2005a) Global Report on Human Settlements 2005. London: Earthscan





Εν συνεχεία, αξίζει να αναφερθεί πως η αυξητική τάση των πόλεων αφορά κυρίως τις πρωτεύουσες των κρατών και οφείλεται στη δυσανάλογη αύξηση του πληθυσμού της εκάστοτε χώρας σε πολύ μικρό χρονικό διάστημα. Αυτό έχει πολύ αρνητικά αποτελέσματα στις συνθήκες ζωής των κατοίκων αλλά γενικότερα και στη βιωσιμότητα των πόλεων. Χαρακτηριστικά παραδείγματα είναι αυτά του Κιργιστάν όπου ο πληθυσμός αυξήθηκε από το 1995 έως το 2007 κατά 400.000 και ειδικότερα στη Μπισκέκ, όπου εμφανίστηκαν 200.000 ενδομετανάστες από τις αγροτικές περιοχές χωρίς να έχουν προβλεφθεί νέες κατοικίες για να στεγάσουν αυτό τον επιπλέον πληθυσμό και έτσι να αναπτυχθούν αυθαίρετοι οικισμοί γύρω από τα όρια της πόλης. Στο Τατζικιστάν ο συνολικός πληθυσμός αυξήθηκε κατά 16,5% και επηρεάστηκε κυρίως η πρωτεύουσα της χώρας το Ντουσάνμπε με τον πληθυσμό του να φτάνει το 1 εκατομμύριο και να εμφανιστεί έλλειψη 100.000 κατοικιών.<sup>6</sup>

Η έντονη αυτή τάση αστικοποίησης που παρατηρείται σε πολλές χώρες έχει δημιουργήσει πάρα πολλά προβλήματα ειδικότερα στην εύρεση οικονομικά προσιτής στέγασης για ορισμένους ανθρώπους, κυρίως τους ευάλωτους οικονομικά και κοινωνικά. Η παγκοσμιοποίηση από την άλλη, επιδεινώνει αυτές τις καταστάσεις με την αύξηση της φτώχειας μέσα στις πόλεις και της κοινωνικής πόλωσης. Αυτό έχει ως επακόλουθο τη χειροτέρευση των συνθηκών ζωής μέσα στις πόλεις και αύξηση των αστέγων και των αυθαίρετων οικισμών.<sup>7</sup> Στους αυθαίρετους οικισμούς ζουν άτομα χωρίς πολιτική εκπροσώπηση και χωρίς εύκολη πρόσβαση σε υπηρεσίες και υποδομές και για αυτό το φαινόμενο αυτό έχει πολιτικές, κοινωνικές και οικονομικές διαστάσεις και πρέπει να ληφθούν άμεσα μέτρα<sup>8</sup>.

### 1.1.3 Η κρίση των εκτοπισμένων ανθρώπων και οι πρόσφυγες

Υπάρχουν επίσης, οι περιπτώσεις των κρατών που έχουν πληγεί από πολέμους και πολιτικές συγκρούσεις. Λόγω αυτών των συγκρούσεων περίπου 7.000.000 άνθρωποι αναγκάστηκαν να μεταναστεύσουν σε άλλες χώρες την τελευταία δεκαετία. Στα Βαλκάνια, στο νότιο Καύκασο και στην Αρμενία στρατιωτικές συγκρούσεις και φαινόμενα βίας δημιούργησαν μεγάλα προβλήματα στον τομέα της στέγασης. Επίσης, έντονο ήταν το φαινόμενο των προσφύγων στην νότιο-ανατολική Ευρώπη μετά των 2<sup>ο</sup> Παγκόσμιο Πόλεμο με το σύνολο τους να φτάνει τα 2 εκατομμύρια. Ακόμα στο Μαυροβούνιο και στη Σερβία συνέβη μία από τις μεγαλύτερες εισροές προσφύγων που φτάνουν τους 226.000. Οι άνθρωποι αυτοί έμειναν σε αυθαίρετους οικισμούς ή σε κέντρα συγκέντρωσης προσφύγων. Η εξασφάλιση συνθηκών στις οποίες θα μπορέσουν αυτοί οι άνθρωποι να έχουν το δικαίωμα στην μόρφωση, υγεία, στέγαση και απασχόληση, πρέπει να είναι βασικό κομμάτι της συνολικής πολιτικής που θα ακολουθήσουν αυτά τα κράτη για την αντιμετώπιση του φαινομένου των προσφύγων.<sup>9</sup>

<sup>6</sup> International Finance Corporation (IFC) (2006) Central Asia Housing Finance Gap Analysis. Washington DC: IFC and the World Bank Group

<sup>7</sup> (2005a) Global Report on Human Settlements 2005. London: Earthscan

<sup>8</sup> Tsenkova S., Potsiou C., “*SELF MADE CITIES In Search of sustainable solutions for informal settlements in the United Nations Economic Commission for Europe region*”

<sup>9</sup> Wegelin E. Refugee-related Housing Issues in selected SEE Countries presented at CEB/WB Housing Conference, Paris, April 2003.



Πολλές χώρες της Ευρώπης και της Βόρειας Αμερικής αποτελούν βασικό προορισμό χώρες των προσφύγων προς αναζήτησης ασύλου και στέγης. Η εισροή των μεταναστών στη Γερμανία, στο Ην. Βασίλειο και στην Ελβετία και πιο πρόσφατα στην Ιταλία και στις Σκανδιναβικές χώρες έχει αυξηθεί πάρα πολύ και προέρχεται από χώρες, π.χ. των Βαλκανίων, που έχουν υποστεί πόλεμο. Οι μετανάστες-πρόσφυγες συνήθως εγκαθίστανται στις μεγάλες πόλεις και γίνονται μέρος της παραοικονομίας και θεωρούνται λαθρομετανάστες. Μένουν σε πολύ υποβαθμισμένες περιοχές των πόλεων και με διάφορα προγράμματα νομιμοποίησης τους επιτράπηκε η παραμονή τους σε κράτη όπως η Ιταλία, η Ελλάδα, ο Καναδάς και οι Ην. Πολιτείες.

Κλείνοντας, πρέπει να τονιστεί ότι υπάρχει έλλειψη πολιτικών και στρατηγικών στις χώρες με μεγάλο αριθμό προσφύγων που να προβλέπουν βελτίωση των συνθηκών ζωής αυτών των κατοίκων με αποτέλεσμα την αύξηση των προβλημάτων σε θέματα επάρκειας κατοικιών και άλλων υπηρεσιών<sup>10</sup>. Για παράδειγμα, στην Ιταλία οι κατοικίες για τους πρόσφυγες έχουν χαρακτηριστεί “δραματικές”<sup>11</sup>, ενώ οι λαθρομετανάστες ζουν σε καλύβες και σπίτια πολύ κακής ποιότητας. Στην Ελλάδα από την άλλη, καταγεγραμμένοι είναι μόνο οι μισοί από τους μετανάστες που διαθέτει (εκτιμώνται γύρω στο 1.000.000 οι μετανάστες) και έτσι τα κέντρα υποδοχής που έχει είναι ανεπαρκή και δεν μπορούν διαχειριστούν αυτό το βάρος<sup>12</sup>.

## 1.2 ΤΥΠΟΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Όλοι οι τύποι αυθαιρέτων οικισμών φιλοξενούν κυρίως φτωχούς ανθρώπους και άλλες ευάλωτες κοινωνικές ομάδες. Σε πολλές χώρες το φαινόμενο αυτό έχει εμφανιστεί από τη δεκαετία του '50 και του '60. Πιο συγκεκριμένα, σε χώρες όπως η Ελλάδα, η Πορτογαλία και η Ιταλία η εισροή μεγάλου αριθμού προσφύγων σε δεδομένες χρονικές στιγμές έχει συμβάλει κατά μεγάλο βαθμό στην εμφάνιση τέτοιων οικισμών. Εκτός από αυτά, σε πολλές περιπτώσεις η εμφάνιση αυθαιρέτων οφείλεται σε κάποιες καταπατήσεις που έγιναν στις ακτογραμμές ή στα παραθεριστικά κέντρα<sup>13</sup>. Τέλος, υπάρχουν και οι περιπτώσεις χωρών της δυτικής και νότιας Ευρώπης όπου εμφανίστηκαν έντονα φαινόμενα μετανάστευσης λόγω των δύσκολων οικονομικών συνθηκών που επικρατούν σε χώρες που βρίσκονται σε μεταβατικό στάδιο.

Άλλοι πάλι αυθαίρετοι οικισμοί εμφανίστηκαν στις αρχές του '90. Σε αυτές τις περιπτώσεις οι κάτοικοι αυτών των οικισμών δεν είναι απαραίτητα φτωχοί ή ανήκουν σε κάποιες ευάλωτες ομάδες αλλά εκμεταλλεύτηκαν την αδυναμία της δημόσιας διοίκησης να ελέγξει κάποια πράγματα. Πιο αναλυτικά, έχουμε πολλά παραδείγματα όπου ο αστικός σχεδιασμός για επεκτάσεις πόλεων καθυστερεί και οι διαδικασίες χορήγησης αδειών καθώς και οι εξωπραγματικοί περιορισμοί διαχείρισης της γης αναγκάζουν τους πολίτες να προβούν στην παράνομη κατασκευή κατοικιών. Ωστόσο, υπάρχουν περιπτώσεις όπου κάποιος που χτίζει χωρίς οικοδομική άδεια έχοντας αποκτήσει το οικόπεδο με νόμιμους τρόπους και το προορίζει

<sup>10</sup>Tsenkova S., Potsiou C., “*SELF MADE CITIES In Search of sustainable solutions for informal settlements in the United Nations Economic Commission for Europe region*”

<sup>11</sup> Mandic S., Fourth Review of Policies on Homelessness in Europe. Brussels: FEANTSA, 2006

<sup>12</sup>Tsenkova S., Potsiou C., “*SELF MADE CITIES In Search of sustainable solutions for informal settlements in the United Nations Economic Commission for Europe region*”

<sup>13</sup>Tsenkova S., Potsiou C., “*SELF MADE CITIES In Search of sustainable solutions for informal settlements in the United Nations Economic Commission for Europe region*”



για ιδιωτική χρήση. Συνεπώς, το φαινόμενο των αυθαιρέτων οικισμών μπορεί να έχει προεκτάσεις κοινωνικού και οικονομικού χαρακτήρα και να εκφράζει την ανισότητα μεταξύ των ανθρώπων ως προς την πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή κατοικία αλλά όχι μόνο αυτό. Υπάρχουν περιπτώσεις λοιπόν, περιπτώσεις όπως οι παραπάνω που οι σκοποί κατασκευής ενός αυθαίρετου είναι διαφορετικές.

Στις χώρες της UNECE υπάρχουν γενικά 5 τύποι αυθαιρέτων οι οποίοι θα αναλυθούν παρακάτω:

- Οικισμοί που έχουν καταπατήσει δημόσια ή ιδιωτική γη.
- Οικισμοί που φιλοξενούν πρόσφυγες ή άλλες ευάλωτες κοινωνικές ομάδες.
- Αναβαθμισμένοι οικισμοί που έχουν καταπατήσει ξένη γη.
- Παράνομη κατάτμηση αγροτικής γης που ανήκουν νόμιμα σε ιδιώτες με παράνομη αλλαγή των κανόνων χρήσεων γης, συνήθως στα όρια των πόλεων.
- Κατοικίες κακής ποιότητας με υπερπληθυσμό με ανεπαρκείς εγκαταστάσεις στα κέντρα των πόλεων ή στην πυκνοδομημένες περιοχές των πόλεων.

### 1.2.1 Μόνιμοι οικισμοί σε καταπατημένη γη

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει οικισμούς οποίοι ξεκίνησαν ως οικισμοί καταπατημένων εκτάσεων αλλά στη συνέχεια έχουν εξελιχθεί ως πιο καθιερωμένες συνοικίες. Τέτοια παραδείγματα έχουμε για χώρες όπως η Ελλάδα, η Τουρκία και κάποια μέρη της πρώην ενωμένης Γιουγκοσλαβίας. Στα Σκόπια πιο συγκεκριμένα, υπάρχουν 27 τέτοιες συνοικίες που κατασκευάστηκαν λίγο μετά το σεισμό του '80.

Στα προγράμματα αναμόρφωσης που εκτελούνται, υπάρχει κίνδυνος να δοθεί μεγαλύτερη βαρύτητα στην υλική-φυσική αναβάθμιση του οικισμού όχι τόσο πολύ στις συνθήκες διαβίωσης και τη βελτίωσή τους. Με άλλα λόγια, υπάρχει κίνδυνος οι κάτοικοι τέτοιων οικισμών να απομονωθούν από την υπόλοιπη κοινωνία ή να μετατοπιστούν από τις δυνάμεις της αγοράς. Αυτό λοιπόν, καθιστά αναγκαία τη χάραξη ενός σχεδιασμού αναμόρφωσης των γειτονιών αυτών, σε συνδυασμό με κάποιες συμπληρωματικές πολιτικές που θα φροντίζουν για την εξασφάλιση της ιδιοκτησίας και την κοινωνικό-χωρική ένταξη των ατόμων και των αντίστοιχων κοινοτήτων. Ακόμη, σε πολλές περιπτώσεις έχουν εφαρμοστεί διαδικασίες οι οποίες βασίζονται στην αναγνώριση των δικαιωμάτων των ιδιοκτητών. Αυτές έχουν μέτρια αποτελέσματα αφού συνήθως θα πετύχουν μόνο κατά ένα βαθμό την αναβάθμιση των κοινωνικών υπηρεσιών στον αυθαίρετο οικισμό ενώ υπάρχουν έντονες αμφιβολίες για το αν όντως αναγνωρίζονται τα δικαιώματα ιδιοκτησίας. Στην περίπτωση δε, που πετύχουν την εξασφάλιση της κατοχής δεν θα καταφέρουν να ενσωματώσουν τους κατοίκους στην κοινωνία και στην ευρύτερη αστική δομή.

Απαραίτητη προϋπόθεση για την παροχή κατοικίας στους πολίτες, είναι η νομιμοποίηση των δικαιωμάτων στέγασης τα οποία θα διασφαλίζουν την νομική ασφάλεια κατοχής και θα παρέχει την κοινωνικό-χωρική ένταξη των ατόμων. Σε αυτά πλαίσια κινήθηκαν πρόσφατες πρακτικές και έχουν δείξει ότι εκτός από ένα αποδοτικό σύστημα εξασφάλισης του ιδιοκτησιακού καθεστώτος πρέπει να αναγνωριστεί από τα κράτη το δικαίωμα των ανθρώπων για εύκολη πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή στέγαση, ειδικά για τις περιθωριοποιημένες ομάδες. Για

αυτούς τους λόγους έχει συζητηθεί μία προσέγγιση που θα ελέγχει τόσο τις επίσημες όσο και τις ανεπίσημες αγοραπωλησίες γης με στόχο οι κάτοικοι των αυθαίρετων αυτών οικισμών να επωφελούνται από τις δημόσιες επενδύσεις και όχι κάποια άλλα συμφέροντα που δεν τηρούν τη δέσμευση τους για επαρκή και οικονομική κατοικία<sup>14</sup>.



Εικόνα 1.2.1: Αυθαίρετος Οικισμός σε Δασική Περιοχή – Ελλάδα<sup>15</sup>

Για παράδειγμα στο Βελιγράδι οι αυθαίρετοι οικισμοί καταλαμβάνουν το 22% ενώ στην Κωνσταντινούπολη το 70% του πληθυσμού ζει σε αυθαίρετες κατοικίες. Με άλλα λόγια, οι περισσότεροι που αποκτούν παράνομα κομμάτι γης με την πάροδο του χρόνου αποκτούν και τίτλους ιδιοκτησίας αναγνωρισμένους και με νόμιμες διαδικασίες. Στην περίπτωση της Ελλάδας για παράδειγμα, το νομικό καθεστώς προβλέπει πλήρη κυριότητα παράνομης αγροτικής γης η οποία με την πάροδο των ετών αναγνωρίζεται επίσημα. Τέλος, λόγω μη συμμόρφωσης στους κανονισμούς του σχεδιασμού κτιρίων, οι κάτοικοι συχνά δεν έχουν και πολεοδομικές άδειες.

Αυτοί οι οικισμοί παραμένουν απείραχτοι κυρίως λόγω έλλειψης της απαραίτητης πολιτικής που θα καλύπτει τους κατοίκους με επαρκή και οικονομική στέγαση, με αποτέλεσμα πλέον να απειλείται η νομιμότητα αυτών των οικισμών αφού διάφορες κοινωνικές παροχές και υποδομές (δρόμοι, ΜΜΜ, τρεχούμενο νερό ή ηλεκτρικό ρεύμα) παρέχονται σταδιακά σε αυτά τα σπίτια. Αυτή η ανοχή στους οικισμούς που καταπάτησαν δημόσια ή ιδιωτική γη από το 1970, οδήγησε ορισμένους από αυτούς σε ταχεία ανάπτυξη με τους κατοίκους να επενδύουν στις περιουσίες τους αλλά και στο τοπικό περιβάλλον. Αυτοί λοιπόν οι αναβαθμισμένοι οικισμοί έχουν εισαχθεί στις αγορές που σχετίζονται με τη μίσθωση της κατοικίας ή την ιδιοκατοίκηση. Τέτοια παραδείγματα είναι η Άγκυρα και η Κων/πολη όπου πραγματοποιήθηκε αντικατάσταση των παλιών σπιτιών με νέα κτίρια που θα καλύπτουν τις βασικές ανάγκες των οικογενειών που ζουν εκεί, λαμβάνοντας υπόψη και τα γεωγραφικά πλεονεκτήματα της εκάστοτε περιοχής<sup>16</sup>.

<sup>14</sup>Tsenkova S., Potsiou C., “SELF MADE CITIES In Search of sustainable solutions for informal settlements in the United Nations Economic Commission for Europe region”, 2009

<sup>15</sup>Δασαρχείο:<https://dasarxeio.com/>

<sup>16</sup>Tsenkova S., Potsiou C., “SELF MADE CITIES In Search of sustainable solutions for informal settlements in the United Nations Economic Commission for Europe region”, 2009



## 1.2.2 Παράνομη κατάτμηση αγροτικής γης με νόμιμους τίτλους ιδιοκτησίας σε περιαστικές περιοχές

Σε αυτόν τον τύπο αυθαίρετων οικισμών συμπεριλαμβάνονται κατοικίες που δεν είναι απαραίτητα κακής ποιότητας. Σε αυτούς τους οικισμούς υπάρχουν τίτλοι ιδιοκτησίας όμως η κατοικία είναι χτισμένη χωρίς οικοδομική άδεια και δεν υπακούει στους κανόνες σχεδιασμού των κτιρίων. Ουσιαστικά, πρόκειται για παράνομη αξιοποίηση της γης και εμφανίζεται πολύ συχνά σε χώρες της νοτιοανατολικής Ευρώπης όπως η Ελλάδα, η Βοσνία ή η Σερβία. Σε αυτούς τους οικισμούς, έπειτα από παράνομη κατάτμηση της αγροτικής γης, πραγματοποιούνται αγοραπωλησίες μετατρέποντας τις περιοχές αυτές σε αστικές χωρίς ωστόσο κάποιου είδους χωροταξικό ή πολεοδομικό σχεδιασμό και έτσι η ανέγερση υποδομών γίνεται εκ των υστέρων, π.χ. ο σχεδιασμός και η κατασκευή οδικού δικτύου πραγματοποιείται ανεπίσημα χωρίς τη χορήγηση κάποιας κρατικής άδειας. Συνεπώς, δημιουργούνται οικισμοί που δεν ανταποκρίνονται στα πρότυπα αστικού σχεδιασμού για να έχουν το περιθώριο για κατασκευή δρόμων ή δημοσίων χώρων. Επίσης, τα κτίρια δεν πληρούν πάντα τις προϋποθέσεις, αλλά λόγω λαϊκίστικης πολιτικής που ακολουθείται από τις κυβερνήσεις, με την πάροδο των ετών και τη μη κατεδάφιση των κτιρίων, εισάγονται στο πολεοδομικό σχέδιο της πόλης.

Στη συνέχεια, σημαντικό ενδιαφέρον αποτελεί η προσέγγιση που ακολουθεί η Ελλάδα. Η μαζική νομιμοποίηση έχει εφαρμοστεί χωρίς πρόγραμμα αστικής ανάπτυξης και προκύπτει μόνο μετά από την ολοκλήρωση των απαραίτητων περιβαλλοντικών βελτιώσεων και διατάξεων υποδομών. Το σημαντικότερο από αυτά είναι ότι γίνεται ατομική εξέταση της κάθε κατασκευής και της ορθότητας της καθώς και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Αυτή λοιπόν είναι και η μεγαλύτερη διαφορά με την Τουρκία ή την Ιταλία όπου βελτιώνει ο κάθε ένοικος τη δική του κατοικία με το πέρασμα των ετών και τείνουν να είναι μέρος της αγοράς ενοικίασης κατοικιών, ελεγχόμενη από κάποιους ιδιοκτήτες. Για αυτό το λόγο η συμμετοχή του ιδιωτικού κρίνεται άκρως απαραίτητη.

Παρόμοια παραδείγματα τέτοιων οικοπέδων εντοπίζονται σε υπεραστικούς οικισμούς ή σε περιοχές που ανήκουν σε ζώνες αναψυχής ή παράκτιες. Δημιουργούνται οικισμοί εξοχικών κατοικιών και έχουν χαμηλή οικιστική ανάπτυξη αλλά καλής ποιότητας κατασκευές. Οι οικισμοί δημιουργούνται λόγω των κερδοσκοπικών επενδύσεων και μπορεί να αφορούν και πρώτες κατοικίες σε πιο όμορφο περιβάλλον. Τέλος, καινοτόμος προσέγγιση χαρακτηρίστηκε αυτή που πραγματοποιήθηκε στο δήμο Κερατέας<sup>17</sup> όπου υπήρξε συμμετοχή των κατοίκων για τη δημιουργία σχεδίου επέκτασης της πόλης και παροχής των αναγκαίων βελτιώσεων στην περιοχή. Αυτό, λοιπόν, ήταν δείγμα ότι οι ιδιοκτήτες ακόμα και εύποροι να μην είναι, έχουν τη διάθεση να νομιμοποιήσουν την ιδιοκτησία τους αλλά οι θεσμοθετημένες διαδικασίες νομιμοποίησης είναι περίπλοκες και χαρακτηρίζονται από μεγάλες καθυστερήσεις στην ολοκλήρωσή τους.<sup>18</sup>

<sup>17</sup> Potsiou C., Dimitriadi K., “Tools for Legal Integration and Regeneration of Informal Development in Greece: A Research Study in the Municipality of Keratea”, SaLIS Journal, Vol.68, No2, 2008, pp.103-118, 2008

<sup>18</sup>Tsenkova S., Potsiou C., “SELF MADE CITIES In Search of sustainable solutions for informal settlements in the United Nations Economic Commission for Europe region”, 2009

### 1.2.3 Οικισμοί Προσφύγων ή άλλων Ευπαθών Κοινωνικών Ομάδων

Η κατηγορία αυτή, των αυθαίρετων οικισμών είναι αναπτυγμένη πρόσφατα και αφορά ομάδες προσφύγων ή εσωτερικά εκτοπισμένων ατόμων σε όλη την περιφέρεια της UNECE. Συνήθως πρόκειται για περιπτώσεις καταληψιών οι οποίες είναι πιθανόν να έχουν συσταθεί με τη σύμφωνη γνώμη του εκάστοτε κράτους για να μπορέσουν να αντιμετωπίσουν προσωρινά κάποια σοβαρή κρίση όπως έγινε στην Αρμενία, στο Αζερμπαϊτζάν, στην Κύπρο και γενικότερα στα Βαλκάνια. Οι οικισμοί αυτοί αν και νεότεροι, παρουσιάζουν μεγάλες ελλείψεις σε τομείς όπως η ποιότητα των κτιρίων ή η παροχή ορισμένων συστημάτων για καλύτερο επίπεδο διαβίωσης. Οι ελλείψεις σε πρώτη φάση οφείλονται στην προσωρινότητα του μέτρου αλλά στην πορεία κατέληξε να είναι κάτι μόνιμο με συνέπεια την προσέλκυση παραπάνω ατόμων. Τέτοιους οικισμούς θα βρει κανείς κυρίως στην αστική περιφέρεια ή στα συλλογικά κέντρα προσφύγων.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα, είναι το Αζερμπαϊτζάν, όπου υπάρχουν οικισμοί για παροχή καταφυγίου σε συνθήκες συνωστισμού, τύπου παραγκούπολης, σε κοινωνικές ομάδες όπως είναι τα θύματα σεισμού ή γενικότερα εκτοπισμένων κοινωνικών ομάδων. Άλλες χώρες με τέτοιους οικισμούς είναι η Κύπρος, Τουρκία και το Μαυροβούνιο. Στην Αρμενία, υπάρχουν περίπου 40.000 οικογένειες χωρίς μόνιμη στέγη, οι οποίοι είναι κυρίως πρόσφυγες ή θύματα σεισμού που έγινε το 1988. Το 40% περίπου αυτών ζει σε τροχόσπιτα που έχουν τοποθετηθεί σε δημόσιους χώρους. Επίσης, ένα 10% ζει σε κοιτώνες και κατεστραμμένα σπίτια. Άλλοι πάλι ζουν σε πρώην ξενοδοχεία ή ακόμα σε σχολεία ή νηπιαγωγεία που έχουν μετατραπεί σε προσωρινή στέγαση όπως στην περίπτωση της Γεωργίας. Τέλος, αξίζει να σημειωθεί ότι η επανένταξη όλων αυτών των ανθρώπων τόσο η κοινωνική όσο και η οικονομική είναι πολύ δύσκολη και εμποδίζεται από τις κακές συνθήκες στέγασης<sup>19</sup>.



Εικόνα 1.2.2: Αυθαίρετος Οικισμός - Cape Town<sup>20</sup>

<sup>19</sup>Tsenkova S., Potsiou C., “SELF MADE CITIES In Search of sustainable solutions for informal settlements in the United Nations Economic Commission for Europe region”, 2009

<sup>20</sup> West Cape News: <http://westcapenews.com/>



## 1.2.4 Υποβαθμισμένα Κέντρα Μεγαλουπόλεων

Η κατηγορία αυτή των κατοικιών είναι πολύ διαδεδομένη στον πλανήτη. Πρόκειται για υποβαθμισμένες κατοικίες που δεν παρέχουν τις κατάλληλες ανέσεις στους κατοίκους και η κατασκευή είναι χαμηλής ποιότητας. Επίσης, δεν έχει γίνει σωστή συντήρηση και πολλές φορές κατοικούν πολύ περισσότεροι άνθρωποι από όσοι θα έπρεπε. Το παράδοξο είναι ότι τα κέντρα των πόλεων αναπτύχθηκαν βάσει σχεδιασμού αλλά πλέον έχουν χάσει την ελκυστικότητα τους λόγω του ότι αποτελούν περιοχές που κατοικούν κυρίως μετανάστες και φτωχός κόσμος.

Οι κατοικίες αυτές, που βρίσκονται σε κέντρα πόλεων δεν έχουν προβλήματα που αφορούν την ιδιοκτησία αλλά την ποιότητα των κτιρίων. Τα βασικά θέματα που αντιμετωπίζουν οι κάτοικοι τέτοιων συνοικιών είναι, πρώτον ότι τα κτίρια είναι προσωρινές κατασκευές και έχουν γίνει με πρόχειρα υλικά, δεύτερον τα σπίτια δεν καλύπτουν τις ελάχιστες προδιαγραφές βάση των κτιριακών κανονισμών, τρίτον υπάρχουν σπίτια που δεν παρέχουν ούτε καν τις βασικές υπηρεσίες όπως π.χ. μπάνιο ή τουαλέτες και τέταρτον δεν έχουν γίνει τα απαραίτητα έργα για την επαρκή συντήρηση των κτιρίων.

Στη δυτική Ευρώπη είναι πολλά τα παραδείγματα όπου σε τέτοιες κατοικίες ζουν περισσότεροι άνθρωποι από όσοι είναι σχεδιασμένες να στεγάσουν και συγχρόνως οι συνθήκες διαβίωσης είναι πολύ κακές. Σε χώρες όπως το Βέλγιο, τη Γαλλία, το Λουξεμβούργο και την Ισπανία γύρω στο 25% των κατοίκων των πόλεων τους ζουν σε τέτοιες συνθήκες. Στην Πορτογαλία, το αντίστοιχο ποσοστό φτάνει στο 40%, σύμφωνα πάντα με στοιχεία της<sup>21</sup>. Άλλα παραδείγματα, μπορούν να εντοπιστούν στις χώρες που βρίσκονται σε μεταβατικό στάδιο όπου το 10% του αστικού πληθυσμού δεν έχει πρόσβαση σε βασικές υπηρεσίες<sup>22</sup> ενώ στην κεντρική Ασία είναι πάνω από το 50% (Τατζικιστάν 52%, Καζακστάν 30%). Σε χώρες της πρώην Γιουγκοσλαβικής Δημοκρατίας το ποσοστό του αστικού πληθυσμού που ζει στο υποβαθμισμένο κέντρο φτάνει το 19%.<sup>23</sup> Οι έρευνες δείχνουν επίσης ότι περίπου 3 εκατομμύρια άνθρωποι στις Ευρωπαϊκές χώρες δεν έχουν πρόσβαση σε τρεχούμενο νερό, ενώ 8 εκατομμύρια σε δίκτυο αποχέτευσης. Επίσης στις χώρες σε μεταβατικό στάδιο οι αριθμοί αυτοί είναι πολύ πιο μεγάλοι και ανησυχητικοί. Ακόμη, στις χώρες της ΕΕCCA το 1/3 των κατοίκων δεν έχει πρόσβαση σε τρεχούμενο νερό ή δίκτυο αποχέτευσης. Από την άλλη, σε χώρες της ανατολικής και νοτιοανατολικής Ευρώπης περίπου οι μισοί έχουν έλλειψη τρεχούμενου νερού με τα μεγαλύτερα προβλήματα να βρίσκονται στην Αλβανία και στην Ρουμανία. Άλλα ενδιαφέροντα ποσοστά, αφορούν τη δυνατότητα να πλυθεί κάποιος όπου στο Ουζμπεκιστάν αγγίζει το 13% ενώ στη Βοσνία το 22%.

Τέλος, στις χώρες όπου επλήγησαν από πολέμους δημιουργήθηκαν τέτοιες συνθήκες στα κέντρα των πόλεων τους λόγω φυσικών καταστροφών. Στη Βοσνία καταστράφηκαν γύρω στα

<sup>21</sup> Eurostat Europe in Figures 2006/7. Brussels: European Communities, 2007

<sup>22</sup> Pro Poor Land Management. Integrating Slums into City Planning Approaches. Nairobi: UN-HABITAT, 2004

<sup>23</sup> United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat) (2005a) Global Report on Human Settlements 2005. London: Earthscan, 2005



445.000 κατοικίες, το οποίο αντιπροσωπεύει περίπου το 37% του αστικού ιστού, ενώ στο Κόσσοβο οι καταστροφές αφορούν το 30% και στην Κροατία το 13%.<sup>24</sup>

### 1.2.5 Οικισμοί σε περιοχές καταπάτησης δημόσιας ή ιδιωτικής γης

Η κατηγορία αυτή παρότι τελευταία είναι από τις πιο σημαντικές και πολύ διαδεδομένη. Αφορά κατοικίες που κατασκευάστηκαν παράνομα σε οικόπεδα τα οποία τα εκμεταλλεύτηκαν ορισμένοι πολίτες με την ανοχή της κοινωνίας και έχτισαν με δική τους πρωτοβουλία. Εμφανίζονται τέτοιες περιπτώσεις γύρω από μεγάλες πόλεις με το φαινόμενο να μην είναι καινούργιο. Μπορεί λοιπόν να παρατηρηθεί σε περισσότερες από 15 χώρες και έκανε την εμφάνιση του στην νότια Ευρώπη το 1960, ενώ στις πρώην σοσιαλιστικές και τις χώρες της πρώην Γιουγκοσλαβικής Δημοκρατίας περίπου 1970 με 1980. Από την άλλη, στην κεντρική Ασία εμφανίστηκε το 1990. Οι αιτίες εμφάνισης του φαινομένου αυτού είναι διάφορες όπως η ταχεία εισροή μεταναστών και η ραγδαία αστικοποίηση.

Με το πέρασμα των ετών αυτοί οι οικισμοί εξελίχθηκαν σε δήμους με εκατοντάδες σπίτια και χιλιάδες κατοίκους στους οποίους αναπτύχθηκαν το λιανικό εμπόριο και οι διάφορες υπηρεσίες ανάλογα με τις τοπικές ανάγκες. Από αυτό συμπεραίνει κανείς ότι αυτή την αυθόρμητη εξέλιξη των οικισμών πρέπει να την υποστηριχτεί και να χρησιμοποιηθεί ως εργαλείο στην εφαρμογή των πολιτικών για καλύτερα αποτελέσματα.

Στις πρώην σοσιαλιστικές χώρες, η συγκέντρωση του πληθυσμού στις πόλεις δημιούργησε πολλά προβλήματα όπως στην Αλβανία για παράδειγμα, όπου το 25% του πληθυσμού ζει σε τέτοιες αυθαίρετες κατοικίες και αποτελούν το 40% του κτιριακού συνόλου. Στα Σκόπια από την άλλη, το 11% του πληθυσμού που ζει στις 14 μεγαλύτερες πόλεις μένει σε αυθαίρετα και στο Βελιγράδι το 40% του οικιστικού ιστού είναι αυθαίρετες κατοικίες. Στο Κιργιστάν τα τελευταία 5 χρόνια εγκαταστάθηκαν 150.000 με 200.000 άνθρωποι στη Μπισκέκ με συνέπεια την όξυνση του προβλήματος με την μη τήρηση των κανόνων ασφαλείας για τις κτιριακές κατασκευές αλλά και των κανόνων υγιεινής και πρόσβασης τρεχούμενου νερού.<sup>25</sup> Επί προσθέτως, μπορεί να βρει κανείς σπίτια σε περιοχές όπως είναι αυτές, κάτω από γέφυρες ή κάτω από υπερυψωμένες διαβάσεις ή ακόμα και σε κενά οικόπεδα. Οι βιομηχανικές περιοχές ή οι όχθες ποταμών είναι άλλες δύο χαρακτηριστικές περιοχές αυθαιρέτων.

Γενικότερα, έχουν κατασκευαστεί κατοικίες σε μέρη όπου δεν ενδείκνυται η αστική ανάπτυξη με τα κτίρια να είναι κακής ποιότητας με προσωρινά υλικά και οι ένοικοι να απειλούνται με έξωση και κατεδάφιση, όπως συμβαίνει και σε κατοικίες διαφόρων κοινωνικών ομάδων (βλέπε Roma)<sup>26</sup>.

<sup>24</sup> Wegelin E. Refugee-related Housing Issues in selected SEE Countries presented at CEB/WB Housing Conference, Paris, April 2003.

<sup>25</sup> International Finance Corporation (IFC) Central Asia Housing Finance Gap Analysis. Washington DC: IFC and the World Bank Group, 2006

<sup>26</sup> Tsenkova S., Potsiou C., “*SELF MADE CITIES In Search of sustainable solutions for informal settlements in the United Nations Economic Commission for Europe region*”





## 1.3 ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Για να αντιμετωπιστούν αποτελεσματικά τα προβλήματα των αυθαίρετων οικισμών πρέπει αρχικά να μελετηθούν και αναλυθούν οι λόγοι που συντέλεσαν στην εμφάνιση αυτού του φαινομένου. Γενικά, όλες οι χώρες που παρουσιάζεται το φαινόμενο αυτό, έχουν κάποιους κοινούς παρονομαστές που έπαιξαν το ρόλο τους. Πιο συγκεκριμένα, δεν προσφέρουν εύκολη πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή κατοικία, δεύτερον δεν έχουν το κατάλληλο χωροταξικό σχεδιασμό και έχουν ημιτελές σύστημα διαχείρισης της γης. Επίσης, έχουν αυξητικές τάσεις στο θέμα της φτώχειας μέσα στις πόλεις και ειδικότερα οι χώρες που βρίσκονται σε μεταβατικό στάδιο, οι οποίες δεν έχουν καταφέρει να προσαρμοστούν στην εξέλιξη των γεγονότων που αφορούν το οικονομικό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό τομέα.

Αναφορικά, με τις οικονομικές προκλήσεις που πρέπει να αντιμετωπίσουν τα κράτη με αυθαίρετους οικισμούς, το βασικό είναι να μην υποτιμηθούν.

### 1.3.1 Οικονομικές προκλήσεις

Μία κυβέρνηση καλείται να αντιμετωπίσει ένα πλήθος οικονομικών προκλήσεων. Το φαινόμενο των αυθαίρετων οικισμών έχει πάρει μεγάλες διαστάσεις τα τελευταία χρόνια με την ραγδαία αύξηση τέτοιων οικισμών σε πολλές χώρες παρεμποδίζοντας και την συνολική αστική ανάπτυξη της χώρας. Σύμφωνα, με τον οικονομολόγο DeSoto<sup>27</sup> οι αυθαίρετες κατοικίες αποτελούν ένα πολύ μεγάλο κεφάλαιο το οποίο όμως δεν ανήκει στην επίσημη οικονομία. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα από τις επενδύσεις που γίνονται σε αυτούς τους οικισμούς να μην επωφελείται το κράτος καθόλου αφού δεν μπορεί να συλλέξει φόρους από τις εργασίες που γίνονται ή από τις πιθανές μεταβιβάσεις (αγορά, πώληση, κληρονομιά κτλ). Επίσης, δεν έχουν γίνει οι αντίστοιχες εγγραφές στο κτηματολόγιο και δεν είναι ξεκάθαρο πόσες κατοικίες υπάρχουν και σε τι κατάσταση βρίσκονται και έτσι η ιδιοκτησία του κάθε ανθρώπου να μην έχει αξία. Επίσης, δεν μπορούν αυτά τα σπίτια να χρησιμοποιηθούν με τη διαδικασία της υποθήκης για δανειοδότηση αφού θα αποτελούσαν εγγυήσεις ώστε ο ιδιοκτήτης τους να κάνει μία επένδυση επαγγελματικής φύσεως. Αυτό συμβαίνει, διότι δεν είναι εξασφαλισμένη η ιδιοκτησία με αποτέλεσμα να αποτελεί μέρος του λεγόμενου “νεκρού κεφαλαίου”. Τέλος οι μεγάλες διαφωνίες για το αν η αυθαίρετη δόμηση είναι μέρος του προβλήματος ή πιθανή λύση εμποδίζουν την εφαρμογή μέτρων και έτσι τα προβλήματα παραμένουν και σε πολλές χώρες η νομιμοποίηση κοστίζει πολύ με αποτέλεσμα το πρόβλημα να διαιωνίζεται<sup>28</sup>.

### 1.3.2 Κοινωνικές προκλήσεις

Σχετικά με τις κοινωνικές προκλήσεις, να τονιστεί ότι συνήθως οι ιδιοκτήτες αυθαίρετων είναι φτωχοί άνθρωποι, άνεργοι και ανήκουν σε ευάλωτες κοινωνικές ομάδες όπως πρόσφυγες ή φυλετικές μειονότητες οι οποίοι δεν έχουν εξασφαλίσει την περιουσία τους και παράγουν

<sup>27</sup> De Soto H., *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*. Basic Books, 2000. ISBN 0-465-01614-6, 2000

<sup>28</sup> Tsenkova S., Potsiou C., “*SELF MADE CITIES In Search of sustainable solutions for informal settlements in the United Nations Economic Commission for Europe region*”, 2009



μεγάλες δημογραφικές πιέσεις.<sup>29</sup> Για παράδειγμα, στο Βελιγράδι, το 35% των ιδιοκτητών αυθαίρετων είναι νεαρές οικογένειες με χαμηλό εισόδημα, 23% πρόσφυγες και το 18% ανήκουν στη φυλετική μειονότητα Roma<sup>30</sup>. Στο Βελιγράδι οξύνθηκε το πρόβλημα με την εισροή πολλών προσφύγων την τετραετία 1995-1999 που ήρθαν στο Βελιγράδι για ένα καλύτερο αύριο. Όπως είναι λογικό έχουν κάνει την εμφάνισή τους διάφορα κοινωνικά προβλήματα όπως είναι ο κοινωνικός αποκλεισμός και έλλειψη κοινωνικών υπηρεσιών και υποδομών σε αυτούς τους οικισμούς. Επίσης, καθημερινώς αντιμετωπίζουν το φόβο της έξωσης με χαρακτηριστικό παράδειγμα αυτό της πόλης της Μπισκέκ στο Κιργιστάν. Η ανυπαρξία τίτλων ιδιοκτησίας είναι ένα πολύ σοβαρό θέμα και για αυτό θα πρέπει να σχεδιαστούν πολιτικές με τις οποίες θα ξεκαθαριστούν τέτοια ζητήματα και συγχρόνως να περιλαμβάνουν και παρεμβάσεις υποδομών. Τέλος, σε χώρες όπως η Αλβανία ή η Βοσνία έχουν παρατηρηθεί περιπτώσεις όπου φτωχοί μετανάστες έχτισαν τα σπίτι τους γύρω από τις πόλεις καταπατώντας ιδιωτική και δημόσια γη με συνέπεια να κινδυνεύουν να χάσουν τα σπίτια τους και ζουν σε υποβαθμισμένες περιοχές χωρίς τεχνικές υποδομές<sup>31</sup>.

### 1.3.3 Περιβαλλοντικές προκλήσεις

Οι περιβαλλοντικές προκλήσεις είναι αρκετές και μεγάλης σημασίας. Αρχικά, η ύπαρξη αυθαίρετων οικισμών σημαίνει μη σχεδιασμένη εξάπλωση των πόλεων με ατελής υποδομές που αφορά το δίκτυο αποχετεύσεων και τρόπους για τη συλλογή των απορριμμάτων για να μην μολύνουν το περιβάλλον. Επίσης, επηρεάζεται και η ποιότητα των “νόμιμων” περιοχών διότι η μόλυνση από τα σκουπίδια δημιουργεί πολλές περιβαλλοντικές απειλές. Συχνά παράνομες συνδέσεις στα διάφορα δίκτυα είναι το μόνο μέσο πρόσβασης οι οποίες όμως δεν παύουν να είναι αναξιόπιστες και αναποτελεσματικές. Αυτή η έλλειψη δημιουργεί προβλήματα και ειδικά περιβαλλοντικά επειδή πρόκειται για παράνομη υποκλοπή η οποία μειώνει την απόδοση των δικτύων των δημοσίων εταιρειών κοινής ωφέλειας και συγχρόνως δυσκολεύει την πιθανή επέκτασή τους ώστε να καλύψουν όλες τις ανάγκες διότι οι κάτοικοι των αυθαίρετων οικισμών δεν πληρώνουν εισφορές. Παραδείγματα τέτοια, είναι οι περιπτώσεις των Ρομά στο Βελιγράδι όπου μόλις το 25% έχει πρόσβαση σε δίκτυο αποχέτευσης. Τέλος, τα σπίτια χτίζονται χωρίς να γίνεται κάποια μελέτη πριν για πιθανές φυσικές καταστροφές και αυτό έχει ως συνέπεια σε ορισμένες περιοχές οι κάτοικοι να κινδυνεύουν από κατολισθήσεις, πλημμύρες ή ακόμα και από προβλήματα υγείας αφού τα σπίτια βρίσκονται κοντά σε αποχετεύσεις και πηγές περιβαλλοντικής μόλυνσης που μπορεί να επηρεάσει άμεσα και αυτούς<sup>32</sup>.

<sup>29</sup> Council of Europe Development Bank “Housing in South-Eastern Europe. Solving a Puzzle of Challenges”. Paris, Council of Europe Development Bank, 2004

<sup>30</sup> Vienna Declaration (2004) “Annex B: Vienna Declaration” in Report: Ministerial Conference on Informal Settlements in South Eastern Europe, OSCE Hofburg in Vienna, 28 Sep – 01 Oct 2004. Retrieved on October 25<sup>th</sup>, 2007 from <http://www.stabilitypact.org/humi/041001-conference.html>.

<sup>31</sup> Tsenkova S., Potsiou C., “SELF MADE CITIES In Search of sustainable solutions for informal settlements in the United Nations Economic Commission for Europe region”, 2009

<sup>32</sup> Tsenkova S., Potsiou C., “SELF MADE CITIES In Search of sustainable solutions for informal settlements in the United Nations Economic Commission for Europe region”, 2009



## 1.4 ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ & ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Οι χώρες που βρίσκονται υπό ανάπτυξη ή σε οικονομικό μεταβατικό στάδιο αντιμετωπίζουν σημαντικά προβλήματα στον τομέα της κατοικίας. Η αυθαίρετη δόμηση είναι ένα φαινόμενο το οποίο είναι προϊόν του ανεπαρκή σχεδιασμού πολιτικών αστικής ανάπτυξης από τις αρμόδιες αρχές. Πιο συγκεκριμένα, οι στρατηγικές που εφαρμόστηκαν δεν έλαβαν υπόψη τους φτωχούς κατοίκους με συνέπειες αρνητικές τόσο για τους ίδιους τους κατοίκους όσο και για την βιώσιμη ανάπτυξη των πόλεων. Σε πολλές περιπτώσεις, οι κάτοικοι τέτοιων οικισμών πήραν διάφορες πρωτοβουλίες για την αυτό-οργάνωση τους και υποστηρίχθηκαν από τα ΜΜΕ, τις τοπικές αρχές ή από κάποιες διεθνείς μη κυβερνητικές οργανώσεις. Πλέον, είναι μείζον το θέμα των αυθαιρέτων και είναι ακόμα πιο επείγουσα η θέσπιση μέτρων που θα προβλέπουν αποτελεσματικές επεμβάσεις στους οικισμούς αυτούς. Σε πολλές χώρες έχει αλλάξει και ο τρόπος αντιμετώπισης τέτοιων οικισμών αφού αναγνωρίζεται σαν ανθρώπινο δικαίωμα η ιδιοκτησία και ειδικά στο θέμα της στέγασης. Η σωστή διαχείριση του θέματος της αυθαιρέτης δόμησης θα έχει πολλές ευεργετικές επιπτώσεις στην κοινωνία με τη βασικότερη να είναι η μείωση της φτώχειας αφού η αναγνωρισμένη ιδιοκτησία αποκτά προστιθέμενη αξία. Στο σημείο αυτό, θα καταγραφούν περιληπτικά ορισμένες οδηγίες και βασικές αρχές πάνω στις οποίες πρέπει να στηριχθούν οι υπεύθυνοι για τη διαμόρφωση πολιτικών για τους ανεπίσημους οικισμούς.

Είναι προφανές ότι το πρόβλημα των αυθαιρέτων οικισμών είναι πολυδιάστατο και έχει διαφόρων ειδών παράγοντες που πρέπει να ληφθούν υπόψη όταν θα σχεδιαστούν πολιτικές για την μετρίαση του φαινομένου. Η κατοικία καθορίζει σε μεγάλο βαθμό το επίπεδο ζωής του κάθε ανθρώπου. Είναι το κέντρο των δραστηριοτήτων του και δείχνει το κοινωνικό του στάτους. Είναι μέτρο σύγκρισης μεταξύ των ανθρώπων για την οικονομική άνεση που έχει ο καθένας. Γενικότερα, έχει κοινωνικές, οικονομικές, περιβαλλοντικές, πολιτικές, θεσμικές και ανθρωπιστικές διαστάσεις. Επομένως, οι πολιτικές που θα σχεδιαστούν πρέπει να λάβουν υπόψη όλα τα παραπάνω αν θέλουν να είναι βιώσιμες και αποδοτικές.

Οι βασικές αρχές είναι ότι:

1. Δεν υπάρχει λύση η οποία να ταιριάζει σε όλες τις περιπτώσεις. Η επιλογή της κατάλληλης πολιτικής πρέπει να είναι συμβατή με το συγκεκριμένο κοινωνικό-πολιτιστικό πλαίσιο. Πρέπει να αναλυθούν οι αιτίες της εμφάνισης αυθαιρέτων οικισμών και να κινητοποιηθούν όλοι οι απαραίτητοι πόροι.
2. Οι πολιτικές που θα εφαρμοστούν πρέπει να είναι βασισμένες στο γεγονός ότι η εμφάνιση αυθαιρέτων είναι τοπικές εκδηλώσεις της κοινωνικής ανισότητας και αντικατοπτρίζουν το πολύπλοκο και πολυδιάστατο χαρακτήρα της κοινωνικής ανισότητας.
3. Η υιοθέτηση μιας ολοκληρωμένης εθνικής στρατηγικής για να αντιμετωπιστούν η κοινωνική ανισότητα και η άνιση χωρική κατανομή του πλούτου είναι θεμελιώδους σημασίας για καλύτερα αποτελέσματα.



4. Μία κοινή και συνολική προσέγγιση της είναι απαραίτητη για να εξασφαλίσει καλύτερα αποτελέσματα των παρεμβάσεων στους ανεπίσημους οικισμούς.
5. Οι στρατηγικές για ανεπίσημους οικισμούς πρέπει να βασίζονται στην κατανόηση της φύσης του φαινομένου και πρέπει να επιδιώκουν μία ολοκληρωμένη, ανθρωποκεντρική και τοποκεντρική προσέγγιση.
6. Οι πολιτικές στέγασης, διαχείρισης γης και χωροταξικού σχεδιασμού πρέπει να συνδυαστούν με τις παρεμβάσεις που προβλέπουν οι πολιτικές για τους ανεπίσημους οικισμούς και οφείλουν να αποτελούν μέρος μίας ενιαίας εθνικής στρατηγικής για να αντιμετωπίσουν την κοινωνική ανισότητα και την άνιση κατανομή του πλούτου.
7. Είναι σημαντικό να συστηθεί μία εθνική στρατηγική που θα προβλέπει μέτρα για τη στέγαση των περιθωριοποιημένων κοινωνικών ομάδων.
8. Οι αυθαίρετοι οικισμοί πρέπει να είναι μέρος ενός καλά σχεδιασμένου συστήματος της διαχείρισης γης το οποίο θα φροντίζει για την παροχή στους πολίτες οικονομικά προσιτή γη.
9. Να σχεδιαστεί ένα σύστημα χωροταξικού σχεδιασμού υπέρ των φτωχών το οποίο θα είναι βασισμένο στις αρχές μίας βιώσιμης ανάπτυξης.
10. Για να είναι αποδοτικές οι πολιτικές που αφορούν την αντιμετώπιση των αυθαιρέτων οικισμών πρέπει να λάβουν υπόψη την ανάπτυξη του κοινωνικού κεφαλαίου.
11. Γνώση, εκπαίδευση και πρόσβαση στις απαραίτητες πληροφορίες από τους αρμόδιους φορείς προς τους πολίτες<sup>33</sup>.

Προς την κατεύθυνση της τακτοποίησης των αυθαιρέτων έχουν κινηθεί πολλές χώρες οι οποίες είτε έχουν ολοκληρώσει τις απαραίτητες διαδικασίες είτε βρίσκονται στη φάση ολοκλήρωσης της νομιμοποίησης του συνολικού αριθμού των αυθαιρέτων τους. Η προσέγγιση αυτή, της νομιμοποίησης των αυθαιρέτων δίνει έμφαση στην ενσωμάτωση της άτυπης αγοράς γης και κατοικίας στην επίσημη οικονομία. Εν συνεχεία, η διασφάλιση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος για τους οικισμούς αυθαιρέτων είναι μία από τις μεγαλύτερες προκλήσεις για την εκάστοτε κυβέρνηση μίας χώρας.<sup>34</sup> Διεθνώς λοιπόν, προωθείται η ιδέα που αφορά την άμεση τιτλοποίηση ως μέσο μείωσης της φτώχειας.

Η νομιμοποίηση των αυθαιρέτων και η απόκτηση τίτλων ιδιοκτησίας είναι μία στρατηγική που υποστηρίζει το “Global Plan of Action of the Habitat II Declaration”, όπως αποκαλείται διεθνώς, το οποίο είναι ένα σχέδιο που δίνει έμφαση στην κατοχύρωση της ανάγκης για εύκολη επένδυση από τους πολίτες στη γη (όπου αναγνωρίζεται η κατοχή γης ως ανθρώπινο δικαίωμα).

Πιο συγκεκριμένα, η νομοθετικά επικυρωμένη εξασφάλιση της ιδιοκτησίας γης είναι η προϋπόθεση για την παροχή στους κατοίκους ενός κράτους ασφαλών και επαρκών κατοικιών καθώς επίσης και για την ορθή και βιώσιμη ανάπτυξη των αστικών αλλά και αγροτικών περιοχών. Επί προσθέτως, οι κυβερνήσεις είναι αναγκαίο να αναπτύξουν ένα εύρος

<sup>33</sup>Tsenkova S., Potsiou C., ‘*SELF MADE CITIES In Search of sustainable solutions for informal settlements in the United Nations Economic Commission for Europe region*’, 2009

<sup>34</sup>Durand-Lasserve A., “Informal Settlements and the Millennium Development Goals: Global Policy Debate” *Global Urban Development Magazine*, vol. 2, issue 1, March, 2006



μηχανισμών διανομής της γης και να κινηθούν προς την κατεύθυνση της αποκέντρωσης των αρμοδιοτήτων των υπηρεσιών που ασχολούνται με τη διαχείριση της γης. Τέλος, πρέπει να προσπαθήσουν να βρουν καινοτόμες λύσεις για να ενισχύσουν το δικαίωμα της ιδιοκτησίας γης η οποία έχει υψηλό κόστος και είναι χρονοβόρα σε ορισμένες περιπτώσεις.

Για παράδειγμα στα δυτικά Βαλκάνια, οι κυβερνήσεις των χωρών αναγνωρίζουν ότι οι αυθαίρετοι οικισμοί αποτελούν μεγάλη πρόκληση και επηρεάζουν και τις μεγάλες πόλεις. Για αυτό το λόγο, επικρατεί η άποψη ότι με την εφαρμογή μέτρων για τη άμεση νομιμοποίηση των κατοικιών αυτών, θα επιτευχθεί ο περιορισμός της ύπαρξης πολύ μεγάλων οικοδομικών και πολεοδομικών παραβάσεων και συγχρόνως θα ενισχυθεί η προσπάθεια για την αποτροπή της μελλοντικής παράνομης οικιστικής ανάπτυξης. Συγχρόνως, βάση του Συμφώνου Σταθερότητας, έχει ξεκινήσει η εφαρμογή ενός προγράμματος περιφερειακής ανάπτυξης με στόχο την αύξηση της δυνατότητας της αστικής ανάπτυξης και στέγασης σε χώρες όπως η Αλβανία, η Βοσνία, η Κροατία, το Κόσσοβο, το Μαυροβούνιο, τα Σκόπια και η Σερβία. Το πρόγραμμα αυτό διαμορφώθηκε έπειτα από μία σειρά διαλόγων οι οποίοι εστίασαν στο να βρουν όλες τις κατάλληλες εναλλακτικές λύσεις για το αυξανόμενο φαινόμενο των αυθαιρέτων οικισμών<sup>35</sup>.

#### 1.4.1 Πολιτικές ένταξης αυθαιρέτων - Αλβανία

Γύρω στο 1990, η χώρα της Αλβανίας κλήθηκε να αντιμετωπίσει ένα μεγάλο πρόβλημα αστικοποίησης καθώς τα 2/3 του πληθυσμού ζούσε σε πόλεις. Αυτό το πρόβλημα ήρθαν να επιδεινώσουν οι ραγδαίες πολιτικές εξελίξεις εκείνης της περιόδου στη χώρα με συνέπεια την εμφάνιση φαινομένων όπως η εσωτερική μετανάστευση και η διάλυση των αγροτικών συνεταιρισμών.

Πιο συγκεκριμένα, η εμφάνιση αυθαίρετης δόμησης σε αστικές και περιαστικές περιοχές ξεκίνησε από ένα κυβερνητικό σχέδιο που προέβλεπε μαζική ιδιωτικοποίηση των αγροτικών περιοχών με στόχο την αύξηση των επενδύσεων οι οποίες όμως δεν έγιναν ποτέ στο βαθμό που ανέμενε το κράτος. Αυξήθηκε λοιπόν, η ανεργία στις αγροτικές περιοχές και έτσι αυξήθηκαν και οι εισροές στις πόλεις οι οποίες όμως δεν είχαν τις προδιαγραφές, ούτε είχε προβλεφθεί σχέδιο βιώσιμης στέγασης για τους νέους κατοίκους και ούτε το υφιστάμενο κτιριακό απόθεμα ήταν υψηλής ποιότητας. Όλα αυτά οδήγησαν, στην ανέγερση κτιρίων και κατοικιών χωρίς τη σύνταξη σχεδίου πόλης πιο πριν δημιουργώντας οικισμούς χωρίς τις κατάλληλες υποδομές όπως συστήματα κοινής ωφέλειας. Ένα χαρακτηριστικό του πολεοδομικού ιστού που εμφανίστηκε λόγω της αυθαίρετης δόμησης είναι οι επεκτάσεις που κατασκευάστηκαν στα διάφορα υφιστάμενα κτίρια υπερβαίνοντας του όρους δόμησης και παραβιάζοντας τους κτιριακούς κανονισμούς ασφάλειας. Τέλος, οι μετανάστες σε άλλες χώρες με τα χρήματα που κέρδιζαν από την εργασία τους τα επένδυσαν στα ακίνητα και στην κατασκευή κατοικιών. Φτάνοντας λοιπόν το 2006, τα αυθαίρετα να έχουν φτάσει στα 400000 και οι ένοικοι τους να είναι περίπου 40000. Σε οικονομικό επίπεδο, πρόκειται για ένα κεφάλαιο γύρω στα 6-8 δισεκατομμύρια USD.

<sup>35</sup>Tsenkova S., Potsiou C., “*SELF MADE CITIES In Search of sustainable solutions for informal settlements in the United Nations Economic Commission for Europe region*”, 2009

Στο πλαίσιο διαμόρφωσης πολιτικής ένταξης αυτών των αυθαιρέτων στην οικονομία, θα πρέπει να ληφθούν υπόψη μία σειρά από ζητήματα που αφορούν την καταγραφή των ιδιοκτησιών και τη νομιμότητα ή όχι των τίτλων ιδιοκτησίας. Το 1991 μπήκε σε εφαρμογή ένα σχέδιο καταγραφής της ιδιωτικής περιουσίας (Immoveable Property Registration Agency – IPRO) που ωστόσο δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι και σήμερα. Μεγάλα προβλήματα παρουσιάστηκαν ειδικά σε ευαίσθητες από άποψη ιδιοκτησιακού καθεστώτος περιοχές. Τέτοιες είναι οι προστατευόμενες, οι δημόσιες και οι ειδικών όρων δόμησης περιοχές. Σε αυτά έρχεται να προστεθεί και η μη συμβατότητα των δεδομένων καθώς υπάρχουν παραπάνω από μία υπηρεσία που έχουν αναλάβει την καταγραφή ακίνητης περιουσίας και υπάγονται σε διαφορετικά υπουργεία χρησιμοποιώντας διαφορετικό τρόπο καταγραφής καθιστώντας αδύνατη την άμεση ένωση αυτών και κοινής τους επεξεργασία και ενημέρωση. Όπως είναι αναμενόμενο η έλλειψη αξιόπιστων πληροφοριών ή μη ύπαρξη μίας συγκεντρωτικής βάσης δεδομένων όπου θα περιλαμβάνονται οι τίτλοι ιδιοκτησίας και ο καθορισμός της δημόσιας και ιδιωτικής γης, οδηγεί σε μία σειρά από προβλήματα όπως διαμάχες και αντιπαραθέσεις μεταξύ ιδιωτών, αυτών δηλαδή που τους ανήκει ένα οικόπεδο νόμιμα και αυτών που τη χρησιμοποιούν βασιζόμενη στην έλλειψη αυτή της πληροφορίας για τις ιδιοκτησίες. Αυτό συμβαίνει και ανάμεσα στο κράτος και τους ιδιώτες αφού δεν υπάρχει αξιόπιστη πληροφορία για την ακίνητη περιουσία του κράτους και είναι επόμενο να υπάρχουν μέρη που έχουν καταπατηθεί από ιδιώτες.



Εικόνα 1.4.1: Χάρτης της Αλβανίας<sup>36</sup>

<sup>36</sup>Potsiou C., van der Molen P., Jazo S., Elikkos E. “Formalizing the Informal: Challenges and Opportunities of Informal Settlements in South-East Europe”, FIG – UNECE, 2015



Εικόνα 1.4.2: Υπέρβαση Οικοδομικής Άδειας σε Υφιστάμενο Κτίριο<sup>37</sup>

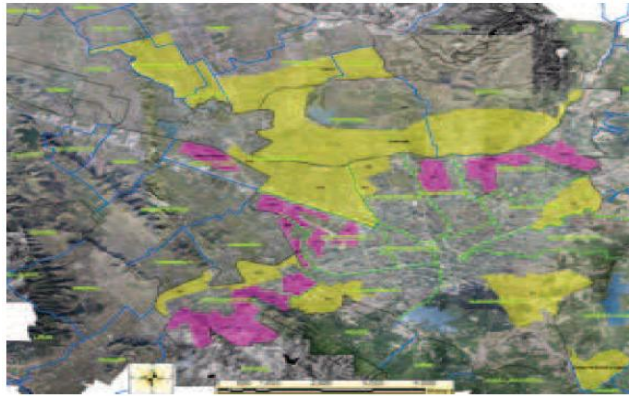
Όλα τα παραπάνω έχουν οδηγήσει στην εμφάνιση αυθαίρετης δόμησης και τα είδη τα οποία εμφανίζονται κυρίως και καλούνται οι κρατικές υπηρεσίες να αντιμετωπίσουν είναι οι εξής:

- Καταστάσεις όπου πρόκειται για οικοπέδα που ανήκουν στο χρήστη αλλά δεν έχουν άδεια ανέγερσης κτιρίου ή το κτίριο που έχει ανεγερθεί δεν υπακούει στους όρους της οικοδομικής άδειας.
- Καταπάτηση δημόσιας ή ιδιωτικής γης. Στη δεύτερη περίπτωση περιλαμβάνονται περιπτώσεις όπου η γη ανήκει σε άλλο ιδιοκτήτη ή σε περιπτώσεις όπου η γη έχει περιέλθει στα χέρια κάποιου πριν το 1991.

Οι μεγάλες και αυξανόμενες ανάγκες για κατοικία σε συνδυασμό με την έλλειψη στρατηγικού σχεδίου από το αλβανικό κράτος για τις οικογένειες χαμηλού εισοδήματος αποτελεί ένας από τους λόγους αύξησης του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης. Ωστόσο, αξίζει να σημειωθεί μία προσπάθεια που έγινε από το Υπουργείο Δημοσίων Έργων και Συγκοινωνιών που αφορά τη χρηματοδότηση έργων για βελτίωση των οικισμών των Ρομά, οι οποίες έπεσαν στο κενό αφού δεν επαρκούσαν για να αντιμετωπιστεί το πρόβλημα.

Το 2006 λοιπόν το Αλβανικό κράτος για να αντιμετωπίσει τα παραπάνω προβλήματα εξέδωσε το νόμο 9482 “Για τη Νομιμοποίηση, Αστικοποίηση και Ένταξης της Αυθαίρετης Δόμησης και την Δημιουργία της Υπηρεσίας για τη Νομιμοποίηση, Αστικοποίηση και Εισαγωγή των Αυθαίρετων Περιοχών και Κατασκευών”. Ο νόμος αυτός είχε ως στόχο να ξεκαθαρίσει τα δικαιώματα ιδιοκτησίας καθιερώνοντας και τις διαδικασίες αναγνώρισης του χρήστη ενός αυθαίρετου ως νόμιμο ιδιοκτήτη αυτού. Την ευθύνη για την εφαρμογή των διατάξεων ανέλαβε η υπηρεσία ALUIZNI σε συνεργασία με την Ευρώπη, τη World Bank και μία σειρά αμερικανικών πανεπιστημίων. Για την κάλυψη των αναγκών στέγασης και τον περιορισμό της αυθαίρετης δόμησης, εκδόθηκε και ο Αστικός Νόμος ο οποίος χαλάρωνε τους περιορισμούς που αφορούσαν το σχήμα και τις διαστάσεις ενός οικοδομήσιμου οικοπέδου εκτός από αυτά που είναι πολύ μικρά ή έχουν σχήμα που αδυνατεί να φιλοξενήσει κτίριο.

<sup>37</sup>Potsiou C., van der Molen P., Jazo S., Elikkos E. “Formalizing the Informal: Challenges and Opportunities of Informal Settlements in South-East Europe”, FIG – UNECE, 2015



Εικόνα 1.4.3: Ζώνες Νομιμοποίησης (Κίτρινες Ζώνες)<sup>38</sup>

Επίσης, καθιερώθηκε και μία απλή διαδικασία νομιμοποίησης μία αυθαίρετης κατασκευής καθορίζοντας ζώνες όπου εντός των ορίων τους επιτρέπεται η νομιμοποίηση. Σχεδιάστηκαν σχεδόν 127 τέτοιες ζώνες οι οποίες περιελάμβαναν γύρω στις 300000 ιδιοκτησίες. Έπειτα από ένα 6μηνο προθεσμία για την υποβολή δηλώσεων, μόνο 280000 δηλώσεις υποβλήθηκαν από τις 400000 που αναμενόταν και γύρω στις 80000 αφορούν μονοκατοικίες ή διαμερίσματα οικογενειών. Από το 2006 και μετά, υπολογίζονται γύρω στις 100000 νέες αυθαίρετες κατασκευές για τις οποίες το 2013 απαιτήθηκε μία προσαρμογή του νόμου στα νέα δεδομένα με νέες διατάξεις.

Πιο συγκεκριμένα, η νομιμοποίηση των αυθαιρέτων είχε τα εξής χαρακτηριστικά:

- Αν πρόκειται για οικόπεδο που ανήκει σε διαφορετικό άτομο από αυτό που έχτισε το κτίριο, τότε αυτό κατάσχεται από το κράτος και ο ιδιοκτήτης της κατοικίας καλείται να αγοράσει το οικόπεδο από το κράτος. Οι προηγούμενοι ιδιοκτήτες αποζημιώνονται ανάλογα.
- Αν το χτίσμα είναι σε δημόσια έκταση γης, τότε η αρμόδια υπηρεσία συντάσσει το συμβόλαιο μεταβίβασης του οικοπέδου και ο ιδιοκτήτης του αυθαίρετου καλείται να το αγοράσει.
- Αν και το οικόπεδο και το κτίσμα ανήκουν στο ίδιο άτομο αλλά το κτίσμα δεν έχει οικοδομική άδεια τότε η αρμόδια υπηρεσία φτιάχνει την άδεια και η νομιμοποίηση ολοκληρώνεται όταν ο ιδιοκτήτης πληρώσει τα έξοδα εγγραφής στη βάση δεδομένων της υπηρεσίας.
- Η έκταση που καλούνται να αγοράσουν έχει συγκεκριμένο μέγεθος και συγκεκριμένο κόστος.
- Ο κάθε ιδιοκτήτης μπορεί να δηλώσει ένα ή και περισσότερα αυθαίρετα σε περίπτωση που έχει.
- Αν πρόκειται για κατοικία με παραπάνω από 4 ορόφους, ο εκάστοτε ιδιοκτήτης υπογράφει μία υπεύθυνη δήλωση με την οποία αποποιείται το κράτος από οποιαδήποτε

<sup>38</sup>Potsiou C., van der Molen P., Jazo S., Elikkos E. “Formalizing the Informal: Challenges and Opportunities of Informal Settlements in South-East Europe”, FIG – UNECE, 2015



ευθύνη για πιθανή καταστροφή από φυσικούς παράγοντες λόγω κακής ποιότητας κατασκευής.

- Το 20% των προστίμων πηγαίνει στο κράτος για μελλοντικές επενδύσεις στις υποδομές και το 80% για την αποζημίωση των προηγούμενων ιδιοκτητών.

Η κυβέρνηση για να επιτύχει γρήγορη τακτοποίηση των αυθαιρέτων με παράλληλη συλλογή κεφαλαίου για τις υποδομές (οδικό δίκτυο, ηλεκτρικό ρεύμα κτλ) επέβαλλε τις ελάχιστες των προδιαγραφών για αστικό σχεδιασμό θέλοντας να ικανοποιήσει τις ανάγκες στέγασης για τα επόμενα 25 χρόνια. Επίσης, η νομοθεσία προέβλεπε και τη συνεργασία των κατοίκων άμεσα ενδιαφερόμενων στη διαχείριση του σχεδιασμού δικτύων κοινής ωφέλειας στους αυθαίρετους οικισμούς.

#### 1.4.2 Πολιτικές ένταξης αυθαιρέτων - Κύπρος

Η Κύπρος στο πέρασμα των ετών ήταν υπό την κυριαρχία διάφορων λαών (π.χ. Βρετανοί) οι οποίοι όμως διαμόρφωσαν και το κτιριακό ιστό του νησιού προσδίδοντας ο καθένας διαφορετικά χαρακτηριστικά. Καταθέτοντας ορισμένα στατιστικά στοιχεία, το κτιριακό απόθεμα του νησιού και όσον αφορά τις κατοικίες είναι γύρω στα 491000, από το οποίο 62.5% ανήκει σε αστικές περιοχές (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου, 2013). Από αυτά τα 297.122 είναι μόνιμες κατοικίες και τα υπόλοιπα λειτουργούν ως β' κατοικίες.

Τα τελευταία 20 χρόνια, το κυπριακό κράτος εφάρμοσε απλές διαδικασίες διαχείρισης γης με στόχο να κεντρίσει το ενδιαφέρον επενδυτών με αποτέλεσμα το διπλασιασμό των αγοραπωλησιών και των υποθηκών από το 2000 μέχρι το 2008. Η ζήτηση κατοικίας στην πρωτεύουσα τη μονοπωλείται από τους ντόπιους κατοίκους, ωστόσο στην Πάφο οι τιμές αυξήθηκαν δεόντως μέσω της υψηλής ζήτησης που είχαν οι κατοικίες από ξένους, κυρίως από το Ηνωμένο Βασίλειο.



Εικόνα 1.4.4: Χάρτης Κυπριακής Δημοκρατίας<sup>39</sup>

<sup>39</sup>Potsiou C., Theodorou M., Elikkos E., “Informal development due to market pressure – A case study on Cyprus and the role of land administration” – Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research, vol. 4, Special Series E., 2009

Για να μπορέσει να ανταποκριθεί στη ζήτηση που είχε προκύψει τα τελευταία χρόνια, οι αρμόδιες υπηρεσίες της Κύπρου σε συνεργασία με τις Κυβερνήσεις, σχεδίασαν ένα καλά δομημένο σύστημα διαχείρισης γης και προστασίας της ιδιοκτησίας περιλαμβάνοντας την κατάλληλη νομοθεσία, κτηματολογικούς χάρτες, κανονισμό αστικού σχεδιασμού και πολιτικές στέγασης. Σε όλα αυτά βοήθησε το γεγονός ότι δεν υπάρχει ανάγκη ανάπτυξης πολιτικών στέγασης για τους φτωχούς και έτσι δεν εμφανίζονται φαινόμενα καταπάτησης δημόσιας ή ιδιωτική γης.

Συμπερασματικά, οι τύποι της αυθαίρετης δόμησης συνοψίζονται στα εξής:

- Ανέγερση κτιρίων χωρίς οικοδομική άδεια.
- Κατασκευή επεκτάσεων κτιρίων υπερβαίνοντας τους όρους της οικοδομικής άδειας.
- Ανέγερση κτιρίου σε εκτός σχεδίου περιοχές.



Εικόνα 1.4.5: Υπέρβαση Νόμιμης Οικοδομικής Άδειας<sup>40</sup>

Βάσει νόμου, αν οι αρχές εντοπίσουν κάποια αυθαιρεσία τότε καλούνται κλιμακωτά να υποβάλλουν πρόστιμο στον ιδιοκτήτη και τον επιβλέποντα μηχανικό απαιτώντας συγχρόνως τις όποιες παρεμβάσεις για εναρμονιστεί η αυθαιρεσία με τους κτιριακούς κανονισμούς. Αυθαίρετες κατοικίες σπανίως γκρεμίζονται.



Εικόνα 1.4.6: Κατασκευή Πολυτελούς Βίλας χωρίς Οικοδομική Άδεια<sup>41</sup>

<sup>40</sup>Potsiou C., van der Molen P., Jazo S., Elikkos E. “*Formalizing the Informal: Challenges and Opportunities of Informal Settlements in South-East Europe*”, FIG – UNECE, 2015



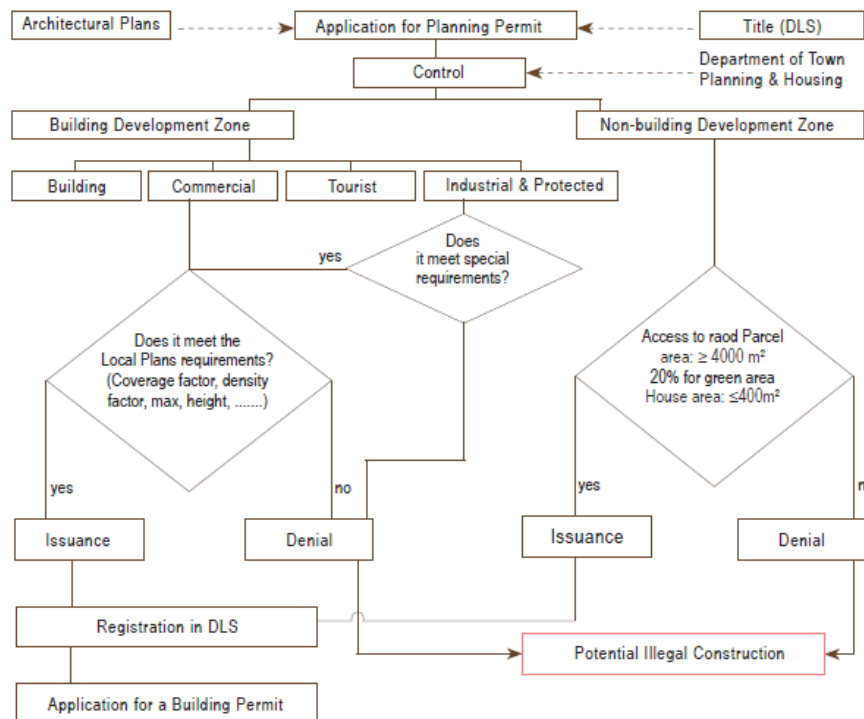
Το Υπουργείο Εσωτερικών είναι υπεύθυνο για το χωρικό σχεδιασμό και την εφαρμογή πολιτικών αστικού σχεδιασμού το οποίο ωστόσο μοιράζει ορισμένες ευθύνες σε δήμους αλλά και στη Διοίκηση Σχεδιασμού που είναι ένα μη κυβερνητικό σώμα με συμβουλευτική ισχύ σε ευρύτερες περιοχές σχεδιασμού πολιτικών. Ο κάθε δήμος έχει τις αρμόδιες αρχές για σχεδιασμό, έκδοση αδειών σχεδιασμού και εξασφάλιση βιώσιμης διαχείρισης της γης με στόχο την απαγόρευση έργων που μπορεί να βλάψουν το φυσικό περιβάλλον ή είναι εναντίον των τοπικών συμφερόντων και των πολιτών τους.

Το κυπριακό κράτος κλήθηκε τα τελευταία χρόνια να αντιμετωπίσει μία σειρά από προκλήσεις που αφορούν περιοχές ειδικού ενδιαφέροντος και τις διαδικασίες έκδοσης πιστοποιητικών εναρμόνισης με τη νομοθεσία για ένα τεχνικό έργο. Στην πρώτη περίπτωση, περιλαμβάνονται περιπτώσεις που αφορούν την εγκατάλειψη αστικών περιοχών ιστορικού ενδιαφέροντος με την εισροή σε αυτές μεταναστών, περιπτώσεις εγκατάλειψης ορεινών χωριών, η συνεχής εξάπλωση των αστικών κέντρων και η καθυστερημένη εφαρμογή πολιτικών για την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.

Από την άλλη, στη δεύτερη περίπτωση παρατηρείται η πολυπλοκότητα των διαδικασιών για την έκδοση οικοδομικής άδειας κατοικιών. Πιο συγκεκριμένα, για εκδοθεί μία πολεοδομική άδεια πρέπει να υπάρχουν αρχιτεκτονικά σχέδια συνοδευόμενα από τους αντίστοιχους τίτλους ιδιοκτησίας. Μετά από έλεγχο από το Τμήμα Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Ακινήτων προκύπτουν δύο ομάδες. Στην πρώτη ομάδα, το ακίνητο ανήκει σε ζώνη που επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων (κατοικίας, εμπορική χρήση, τουριστικά, βιομηχανική ζώνη) και γίνεται έλεγχος αν το κτίριο καλύπτει τις προδιαγραφές που αφορούν την επικάλυψη, το συνολικό όγκο ή το ύψος κτλ. και αν ναι τότε υποβάλλεται η αίτηση για οικοδομική άδεια.

---

<sup>41</sup>Potsiou C., van der Molen P., Jazo S., Elikkos E. “*Formalizing the Informal: Challenges and Opportunities of Informal Settlements in South-East Europe*”, FIG – UNECE, 2015



Εικόνα 1.4.7: Διαδικασία Αδειοδότησης Οικοδόμησης σε περιοχές που καλύπτονται από Τοπικά Σχέδια<sup>42</sup>

Αν πρόκειται για ακίνητο που δεν ανήκει στη ζώνη επιτρεπόμενης ανέγερσης κτιρίων τότε οι προδιαγραφές αλλάζουν και μπαίνουν ορισμένοι περιορισμοί όπως φαίνεται στην εικόνα 1.4.7. αν δεν καλύπτονται οι προδιαγραφές και περιορισμοί τότε το Τμήμα Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Ακινήτων ζητά την αναθεώρηση των αρχιτεκτονικών σχεδίων. Ωστόσο, δεν είναι λίγοι οι εργολάβοι που προχωράνε στην κατασκευή του κτιρίου χωρίς πρωτίστως να πραγματοποιηθεί και ολοκληρωθεί η αναθεώρηση των σχεδίων με συνέπεια την αύξηση της πιθανότητας εμφάνισης αυθαιρεσιών. Να τονιστεί εδώ ότι η όλη διαδικασία που περιγράφηκε μπορεί να διαρκέσει και ένα ολόκληρο έτος.

Αφού εκδοθεί η πολεοδομική άδεια, σειρά έχει η αντίστοιχη οικοδομική όπου απαιτείται στατική μελέτη για το υπό κατασκευή κτίριο. Ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να προσλάβει ανεξάρτητο μηχανικό για να επιβλέπει το έργο ο οποίος θα πιστοποιήσει την κατασκευή, αφού τελειώσει το έργο. Στη συνέχεια, 20 μέρες μετά το πέρας της κατασκευής του κτιρίου, θα πρέπει να υποβληθεί το πιστοποιητικό εναρμόνισης συνοδευόμενο με μία αίτηση για μία τελευταία αυτοψία από τις αρμόδιες υπηρεσίες και να πραγματοποιηθεί η εγγραφή στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Αν διαπιστωθεί οποιαδήποτε αυθαιρεσία τότε ακυρώνεται η διαδικασία εγγραφής και ανακηρύσσεται αυθαίρετο.

Εδώ ξεκινούν και τα προβλήματα, καθώς μία κατοικία που δεν έχει εγγραφεί στο κτηματολόγιο και θεωρείται αυθαίρετη, δεν μπορεί να μεταβιβασθεί αλλά ούτε να μπει υποθήκη.

<sup>42</sup> Potsiou C., Theodorou M., Elikkos E., “*Informal development due to market pressure – A case study on Cyprus and the role of land administration*” – Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research, vol. 4, Special Series E., 2009

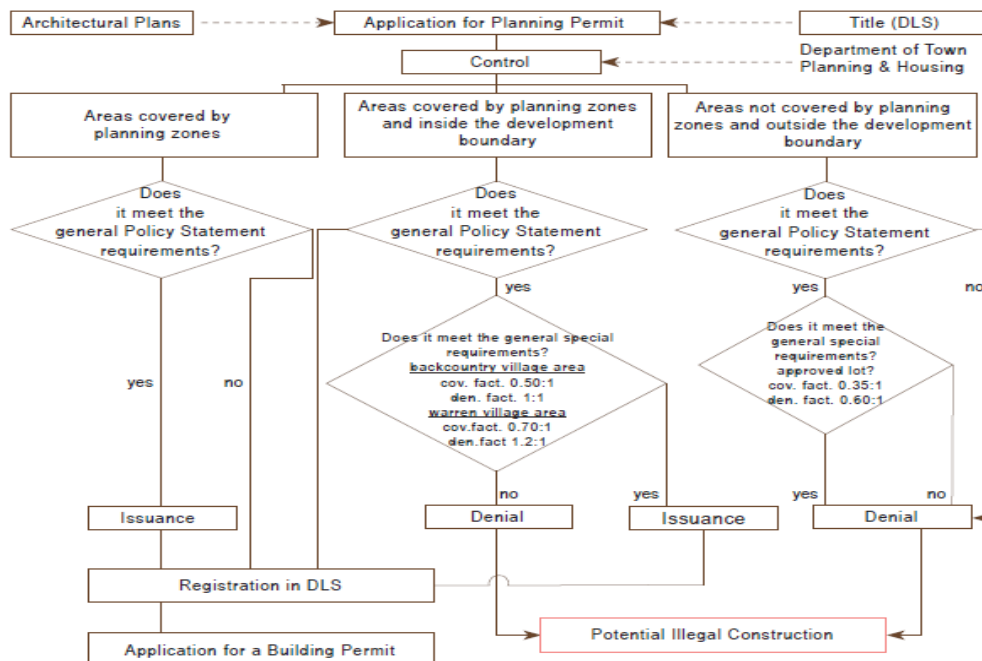


Χαρακτηριστικό παράδειγμα, είναι οι περιπτώσεις όπου κατά την κατασκευή μίας πολυκατοικίας, πραγματοποιούνται αγοραπωλησίες των διαμερισμάτων προτού τελειώσει η κατασκευή της πολυκατοικίας και εγγράφεται στα μητρώα του κτηματολογίου μόνο το συμβόλαιο χωρίς όμως τη μεταβίβαση των τίτλων ιδιοκτησίας η οποία θα πραγματοποιηθεί μετά την έκδοση του πιστοποιητικού εναρμόνισης κατά τον τελευταίο επιτόπιο έλεγχο. Είναι πολλά τα παραδείγματα όπου μετά τον τελικό έλεγχο διαπιστώνονται αυθαιρεσίες και έτσι δεν μεταφέρονται και οι τίτλοι ιδιοκτησίας. Δεν πρέπει να ξεχνάει κανείς ότι ενδέχεται να πραγματοποιηθεί μία αγοραπωλησία μέσω του οικοπέδου όπου εκεί οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι νόμιμοι και δεν υπάρχουν θέματα που εμποδίζουν τη μεταβίβαση των τίτλων ιδιοκτησίας και την καταγραφή μεταβίβασης του αυθαιρέτου που συνοδεύει το οικόπεδο.

Σύμφωνα με πρόσφατη έρευνα<sup>43</sup>, το 60% των οικογενειακών κατοικιών δεν είναι εγγεγραμμένες στα μητρώα του κτηματολογίου με περίπου το 45% να έχει μικρές αυθαιρεσίες. Εκτιμάται επίσης, ότι οι ιδιοκτήτες δεν έχουν κίνητρο να προβούν σε κινήσεις για την εγγραφή της κατοικίας στα μητρώα διότι δεν ενδιαφέρονται να τα μεταβιβάσουν ή να τα υποθηκεύσουν.

Σε οικονομικό επίπεδο η αυθαίρετη δόμηση κοστίζει στο κυπριακό κράτος καθώς δεν εισπράττονται μεγάλα ποσά από τους φόρους ακίνητης περιουσίας που επιβάλλονται σε ετήσια βάση. Πιο αναλυτικά, ο φόρος ακίνητης περιουσίας πληρώνεται κάθε χρόνο και υπολογίζεται με βάση μία γενική εκτίμηση αξιών που έγινε το 1980. Το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας είναι υπεύθυνο για τη διεξαγωγή επιτόπιας αυτοψίας και τη συλλογή δεδομένων για επανεκτίμηση των αξιών σε υφιστάμενα ή υπό κατασκευή κτίρια. Αν δεν έχει εκδοθεί πολεοδομική άδεια τότε η υπηρεσία δεν διεξάγει αυτοψία στο συγκεκριμένο ακίνητο με αποτέλεσμα να μην ενημερωθεί η βάση για τις νέες αλλαγές στο κτίριο του ακινήτου πράγμα που σημαίνει ότι δεν θα υπολογιστούν οι πιθανές επεκτάσεις του κτιρίου στον υπολογισμό της αξίας και άρα θα χαθούν ποσά από τη φορολογία. Σε διαφορετική περίπτωση, αν προβεί η υπηρεσία σε αυτοψία τότε δεν ελέγχει αν υπάρχουν αυθαιρεσίες αλλά υπολογίζει τη νέα αξία με τις νέες επεκτάσεις.

<sup>43</sup> Potsiou C., Theodorou M., Elikkos E., “*Informal development due to market pressure – A case study on Cyprus and the role of land administration*” – Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research, vol. 4, Special Series E., 2009



Εικόνα 1.4.8: Διαδικασία Αδειοδότησης Οικοδόμησης σε περιοχές που καλύπτονται από Δηλώσεις Πολιτικής<sup>44</sup>

Η αυθαίρετη δόμηση έχει και περιβαλλοντικές επιπτώσεις οι οποίες έχουν αναγνωριστεί από τους άμεσα ενδιαφερομένους και είναι ορατά στην κοινωνία. Πιο συγκεκριμένα, στερούνται της πρόσβασης σε υποδομές όπως το νερό ή το ηλεκτρικό ρεύμα και οι ιδιοκτήτες στρέφονται σε άλλες λύσεις.<sup>45</sup>

Η κυπριακή Κυβέρνηση πήρε μία σειρά από μέτρα για να αντιμετωπίσει αυτά τα φαινόμενα προωθώντας μία σειρά από μεταρρυθμίσεις στη νομοθεσία προσπαθώντας εκμοντερνίσει νομικό πλαίσιο μέσα στο οποίο θα κινηθούν τα θέματα που αφορούν τους τίτλους ιδιοκτησίας και τα ακίνητα γενικότερα. Αυτές οι μεταρρυθμίσεις έλαβαν χώρα το 2011 και ονομάστηκαν “Πολοδομική Αμνηστία” και εκτός των άλλων δόθηκαν καθαρά δικαιώματα ιδιοκτησίας σε αυτούς των οποίων οι αυθαιρέσεις έγιναν πριν 10ετίες.

Η νομιμοποίηση των αυθαιρεσιών σε εκείνο το στάδιο δεν ήταν υποχρεωτικές, ωστόσο αναγράφονταν στους τίτλους ιδιοκτησίας. Ο ιδιοκτήτης καλούταν να διαθέτει τίτλο αλλιώς θα του υποβαλλόταν πρόστιμο και στη συνέχεια έπρεπε να αιτηθεί πολεοδομική και οικοδομική άδεια μέχρι το 2013. Επίσης, δικαίωμα για αίτηση νομιμοποίησης μπορεί να κάνει εκτός του ιδιοκτήτη και ο αγοραστής σε ορισμένες περιπτώσεις ή ακόμα και κάποια δημόσια αρχή με άμεσο συμφέρον.

<sup>44</sup>Potsiou C., van der Molen P., Jazo S., Elikkos E. “Formalizing the Informal: Challenges and Opportunities of Informal Settlements in South-East Europe”, FIG – UNECE, 2015

<sup>45</sup> Potsiou C., van der Molen P., Jazo S., Elikkos E. “Formalizing the Informal: Challenges and Opportunities of Informal Settlements in South-East Europe”, FIG – UNECE, 2015



Ο νόμος προβλέπει νομιμοποίηση αυθαιρειών που αφορούν υφιστάμενα κτίρια και όχι κτίρια που κατασκευάστηκαν εξολοκλήρου αυθαίρετα χωρίς τις απαραίτητες άδειες. Μερικές από τις αυθαιρεσίες που επιτρέπεται να νομιμοποιηθούν είναι οι εξής:

- Αύξηση του ύψους του κτιρίου, αριθμού ορόφων ή αναλογία επικάλυψης του κτιρίου.
- Αλλαγές στην εξωτερική επιφάνεια του κτιριακού κελύφους που δεν συμβαδίζουν με τις προδιαγραφές
- Μη τήρηση των ελαχίστων αποστάσεων μεταξύ γειτονικών ιδιοκτησιών ή κτιρίων.
- Αλλαγή χρήσης
- Σφάλματα κατασκευής στις υποδομές<sup>46</sup>

Πριν την επικύρωση της πολεοδομικής άδειας για την αυθαιρεσία, επιβάλλεται ένα πρόστιμο που ισοδυναμεί με το μισό της εμπορικής αξίας, που βασίζεται στις εκτιμήσεις του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, της επέκτασης στον ιδιοκτήτη ή υποψήφιο αγοραστή του ακινήτου. Τα ποσά που συλλέγονται από αυτά τα πρόστιμα πηγαίνουν στις τοπικές αρχές και χρησιμοποιούνται για βελτίωση των υποδομών και άλλα. Μέχρι το Νοέμβριο του 2012, είχαν υποβληθεί μόνο 14.000 αιτήσεις για με σκοπό τη μετέπειτα νομιμοποίηση και αφορούσαν 36.000 ιδιοκτησίες που αυτές μόνο 36 ανανεωμένοι τίτλοι ιδιοκτησίας εκδόθηκαν από το Κτηματολόγιο. Λόγω της μικρής ανταπόκρισης ανακοινώθηκαν παρατάσεις για την κατάθεση των αιτήσεων.

Τέλος, η Κυπριακή κυβέρνηση με στόχο την αντιμετώπιση των αυξανόμενων αναγκών στέγασης ετοιμάζει ένα νέο νόμο για την θεσμοθέτηση των διαδικασιών αστικού σχεδιασμού σε περιαστικές και τουριστικές περιοχές.<sup>47</sup>

### 1.4.3 Πολιτικές ένταξης αυθαιρέτων - Μαυροβούνιο

Το Μαυροβούνιο είναι ένα νέο κράτος καθώς το 2006 ανακηρύχθηκε ανεξάρτητο και αποτελείται από 21 αγροτικές κοινότητες και 2 αστικές που είναι ανήκουν στην ευρύτερη κοινότητα της πρωτεύουσας της χώρας. Η χώρα διακρίνεται για το φυσικό της κάλος για αυτό και αποτελεί τουριστικό πόλο έλξης, ωστόσο αντιμετωπίζει προβλήματα φυσικών καταστροφών όπως σεισμοί ή πλημμύρες.

<sup>46</sup> Potsiou C., Theodorou M., Elikkos E., “*Informal development due to market pressure – A case study on Cyprus and the role of land administration*” – Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research, vol. 4, Special Series E., 2009

<sup>47</sup> Potsiou C., van der Molen P., Jazo S., Elikkos E. “*Formalizing the Informal: Challenges and Opportunities of Informal Settlements in South-East Europe*”, FIG – UNECE, 2015



Εικόνα 1.4.9: Χάρτης Μαυροβουνίου<sup>48</sup>

Στο πρόσφατο παρελθόν και συγκεκριμένα το 1993, τα 2/3 του πληθυσμού ζούσαν κάτω του ορίου της φτώχειας και σε συνδυασμό με μία σειρά από μετακινήσεις πληθυσμού από τις γειτονικές χώρες με την εισοδο 30000 μεταναστών στη χώρα, η αύξηση της αυθαίρετης δόμησης ήταν μονόδρομος, απουσία ενός στρατηγικού σχεδίου για βιώσιμη στέγαση<sup>49</sup>.

Τα πρώτα αυθαίρετα εμφανίστηκαν πριν 30 χρόνια παρ’ όλο που εφαρμόστηκαν φιλόδοξα σχέδια πολιτικής για βιώσιμη στέγαση. Τα κεφάλαια για την παροχή επαρκούς στέγασης δεν ήταν αρκετά και σε συνδυασμό με το σεισμό του 1979 τα πράγματα πήγαν προς το χειρότερο. Η Κυβέρνηση της τότε Γιουγκοσλαβίας, έλαβε κάποια μέτρα για την εξασφάλιση κεφαλαίων για την ανοικοδόμηση της περιοχής αλλά 10 χρόνια μετά το Μαυροβούνιο ήταν υπό κατασκευή. Ο συνολικός αριθμός των αυθαιρέτων δεν είναι γνωστός αλλά σύμφωνα με το “United Nations Development Programme”<sup>50</sup> υπολογίζονται γύρω στα 130.000 αυθαίρετα σε όλη τη χώρα και είναι από παράγκες μέχρι πολυτελείς βίλες σε προστατευόμενες περιοχές μέχρι και στα κέντρα των πόλεων και έχουν διάφορες χρήσεις όπως πχ. Κατοικίες, εμπορικές χρήσεις ή μείγμα αυτών. Υπολογίζεται ότι το 80% των κατοικιών είναι αυθαίρετα έχοντας χτιστεί χωρίς οικοδομική άδεια καταπατώντας δημόσια γη ή υπερβαίνοντας όρους δόμησης.<sup>51</sup>

<sup>48</sup> Potsiou C., van der Molen P., Jazo S., Elikkos E. “*Formalizing the Informal: Challenges and Opportunities of Informal Settlements in South-East Europe*”, FIG – UNECE, 2015

<sup>49</sup> United Nations Cartographic Section, “Montenegro”, 18 June 2014. Available from <http://www.un.org/depts/Cartographic/map/profile/montenegro.pdf>

<sup>50</sup> MPSE, “Strategy for converting informal settlements into formal and regularization of building structures with special emphasis on seismic challenges (Strategy 008)”, 2010

<sup>51</sup> Hellen L., “Formalization of property rights – A case study of Montenegro”, Master’s dissertation, Department of Landscape Architecture and Spatial planning, Norwegian University of Life Sciences, 2011





Εικόνα 1.4.10: Παραδείγματα Αυθαίρετης Δόμησης<sup>52</sup>

Οι προκλήσεις που το κράτος του Μαυροβουνίου πρέπει να αντιμετωπίσει στο ζήτημα της αυθαίρετης δόμησης συνοψίζονται στα εξής:

**Καθυστερήσεις στις ιδιωτικοποιήσεις της γης:** Το κτηματολόγιο ξεκίνησε το 1976 με τη συλλογή πληροφορίας σχετικά με τα οικόπεδα και τους αντίστοιχους ιδιοκτήτες μέσω τοπογραφικών και φωτογραμμετρικών μεθόδων. Πλέον το Μαυροβούνιο καλύπτεται, κατά το 65%, από κτηματολογικούς χάρτες. Ωστόσο, δόθηκε βάση κυρίως στη δημιουργία των χαρτών αυτών παρά στην αποκατάσταση των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας και παρ’ όλο που εκδόθηκε αντίστοιχος νόμος το 2002 για την Αποκατάσταση των Ιδιοκτησιακών Δικαιωμάτων, η εφαρμογή του παραμένει αργή και αναποτελεσματική. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν οι ιδιοκτήτες που κατά την περίοδο της ενωμένης Γιουγκοσλαβίας παρέδωσαν εθελοντικά τους τίτλους ιδιοκτησίας του ακινήτου τους στο κράτος και πλέον στερούνται των τίτλων αυτών με αποτέλεσμα η κατοικία τους να θεωρείται αυθαίρετη και να μη δικαιούνται αποζημίωση. Στις αγροτικές περιοχές είναι πολλά τα παραδείγματα με αγρότες να έχουν κτίσει στα χωράφια τους τα σπίτια τους αλλά τώρα θεωρούνται αυθαίρετα γιατί δεν είχαν οικοδομική άδεια διότι δεν προβλεπόταν τότε. Επίσης, περιοχές που θεωρούνται ειδικού ενδιαφέροντος και πρέπει να περάσουν στο κράτος, εξαιρούνται της αποκατάστασης του ιδιοκτησιακού καθεστώτος και προβλέπεται απαλλοτρίωση αυτών με αποζημίωση, ωστόσο δεν υπάρχουν δεδομένα να έχουν γίνει τέτοιες ενέργειες, πράγμα που σημαίνει ότι οικοδομήθηκαν παράνομα. Τέλος, επειδή δεν επιτρεπόταν η συμμετοχή σε αγοραπωλησία σε οποιοδήποτε εκτός των Μαυροβούνιων, πολλοί ήταν οι ξένοι που συμμετείχαν σε παράνομες τέτοιες μεταβιβάσεις με αποτέλεσμα τα ακίνητα τους να είναι αυθαίρετα.

**Αναποτελεσματική μέθοδος οικιστικής ανάπτυξης:** Το Μαυροβούνιο είναι μία χώρα με πλούσιο φυσικό πλούτο και για αυτό το λόγο έχουν θεσμοθετηθεί πολύπλοκες διαδικασίες και σε συνδυασμό με διάφορους περιορισμούς που εφαρμόζονται, η έκδοση οικοδομικής άδειας είναι αρκετά δύσκολη και ακριβή διαδικασία.

Ο Χωροταξικός σχεδιασμός επίσης, έχει πολλά επίπεδα όπως: α) χωροταξικός σχεδιασμός για όλη τη χώρα, β) χωροταξικός σχεδιασμός ειδικού σκοπού, γ) Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο δ)

<sup>52</sup> Photos by Potsiou C., President of FIG/ Ass. Prof at NTUA



Λεπτομερές Πολεοδομικό Σχέδιο και ε) Τοπικές Μελέτες. Για παράδειγμα, βασισμένοι στον Εθνικό Χωροταξικό Σχεδιασμό, οι κοινότητες-δήμοι συντάσσουν τα τοπικά χωροταξικά σχέδια και τα γενικά πολεοδομικά σχέδια ή αντίστοιχα για τα λεπτομερή πολεοδομικά σχέδια είναι απαραίτητα τα γενικά πολεοδομικά σχέδια. Όπως αντιλαμβάνεται κανείς η διαδικασία αυτή έχει πολλά επίπεδα, είναι χρονοβόρα και κοστίζει επομένως δεν είναι λίγες οι περιοχές (40% των αστικών περιοχών)<sup>53</sup> που δεν έχουν Λεπτομερή Πολεοδομικά Σχέδια και εκεί εμφανίζονται πολλές αυθαιρέσιες λόγω έλλειψης οικοδομικής άδειας, οι οποίες υπολογίζονται γύρω στις 15.000.<sup>54</sup> Ένα άλλο ζήτημα που παρουσιάζεται είναι στις περιοχές που ενώ υπάρχει ΛΠΣ, αυτό έχει συνταχθεί σε μην ενημερωμένο υπόβαθρο και έτσι δεν συσχετίζονται οι υφιστάμενες χρήσεις και οικόπεδα με το σχέδιο και άρα δεν μπορεί να εκδοθεί άδεια. Το 2009, η World Bank από τη μεριά της έβαλε μπρος ένα 5ετες σχέδιο διαχείριση γης για την περιοχή, σε συνεργασία με τους βόρειους δήμους της χώρας με στόχο τη σύνταξη των ΛΠΣ.

Τα παραπάνω αποτελούν εμπόδιο με τον τρόπο που διεξάγονται, για πιθανές επενδύσεις καθώς σε οικονομικό επίπεδο, για τη σύνταξη ενός ΛΠΣ, καθώς το κόστος το αναλαμβάνει ο δήμος ο οποίος σε πολλές περιπτώσεις δεν έχει τα χρήματα να το κάνει, άρα υποχρεούται ο ενδιαφερόμενος ιδιώτης να πληρώσει. Ωστόσο, το οικονομικό σκέλος δεν είναι το μοναδικό εμπόδιο καθώς είναι πολλά τα παραδείγματα που οι δήμοι ακολουθούν πολύ αργή διαδικασία για την έκδοση και σύνταξη ενός ΛΠΣ με αποτέλεσμα ο ιδιώτης να πληρώνει και μία ιδιωτική τεχνική εταιρεία για να του βγάλει τα σχέδια.

Ένα άλλο ζήτημα είναι αυτό που αφορά τη διαχείριση γης όπου δεν λαμβάνεται υπόψη στην κατανομή των χρήσεων οι αξίες των υφιστάμενων ακινήτων. Αυτό αποτελεί αντικίνητρο για έναν επενδυτή καθώς δημιουργεί μία κατάσταση ανασφάλειας.

Στις αγροτικές περιοχές, μέχρι το 2008, δεν ήταν υποχρεωτική η έκδοση οικοδομικής άδειας για τις κατοικίες των αγροτών ή για τις εγκαταστάσεις που μπορεί να υπήρχαν. Εφόσον έγινε όμως υποχρεωτική και με την απουσία ΛΠΣ τα κτίρια αυτά κρίθηκαν ως αυθαίρετα και δημιουργήθηκε μεγάλο πρόβλημα στους δήμους αλλά στα προγράμματα της World Bank που σχετίζονται με επενδύσεις στις γεωργικές περιοχές.<sup>55</sup>

Τέλος, ο χωροταξικός σχεδιασμός στο Μαυροβούνιο ευνοεί μία σειρά από επιτόπιες επιθεωρήσεις για παραβιάσεις που αφορούν το περιβάλλον, τους κτιριακούς κανονισμούς ή την εναρμόνιση με το χωροταξικά σχέδια. Τον Ιούνιο του 2011, στο Μαυροβούνιο η έκδοση οικοδομικής άδειας ήθελε πολλά βήματα (17 διαδικασίες) και διαρκούσε περίπου ένα χρόνο (267 μέρες).<sup>56</sup>

<sup>53</sup> Mueller Y., Ljeskovic S., “*Illegal construction in Montenegro*”, Technica Chronika, Scientific Journal of the Technical Chamber of Greece, I, 2008, pp. 105-110

<sup>54</sup> Mueller Y., Ljeskovic S., “*Illegal construction in Montenegro*”, Technica Chronika, Scientific Journal of the Technical Chamber of Greece, I, 2008, pp. 105-110

<sup>55</sup> Potsiou C., van der Molen P., Jazo S., Elikkos E. “*Formalizing the Informal: Challenges and Opportunities of Informal Settlements in South-East Europe*”, FIG – UNECE, 2015

<sup>56</sup> World Bank, Doing Business 2012: Doing Business in a more transparent world (Washington, DC, 2012)



**Έλλειψη πολιτικών για βιώσιμη στέγαση για οικογένειες χαμηλού εισοδήματος:** Όσον αφορά τους πρόσφυγες, επειδή δεν είχαν υπηκοότητα δεν μπορούσαν να έχουν ιδιοκτησιακά δικαιώματα. Αυτό είχε ως συνέπεια να ζουν σε αυθαίρετους οικισμούς στους οποίους δεν υπήρχαν οι κατάλληλες τεχνικές υποδομές όπως πρόσβαση σε ηλεκτρικό ρεύμα, σύστημα διαχείρισης αποβλήτων ή καθαρού πόσιμου νερού. Εκτός των παραπάνω, δεν είχαν και δικαίωμα να βάλουν υποθήκη κάποιο από αυτά τα σπίτια για να δανειστούν χρήματα από τράπεζες. Χαρακτηριστικό παράδειγμα, είναι οι Ρομά των οποίων οι συνθήκες ζωής ήταν πολύ κακής ποιότητας και η βελτίωσή τους αποτελεί μία από τις πιο μεγάλες προκλήσεις που έπρεπε να αντιμετωπίσει η χώρα.

**Πολύπλοκη νομοθεσία αγορά ακινήτων:** Το Μαυροβούνιο δεν φημίζεται για την ευκολία με την οποία μπορεί να εγγραφεί μία ιδιοκτησία. Το επάγγελμα του συμβολαιογράφου δεν υπήρχε μέχρι το 2011 και τα συμβόλαια για να επικυρωθούν έπρεπε να πάνε οι από τα ενδιαφερόμενα μέλη στα δικαστήρια. Συνοπτικά τα προβλήματα και οι αδυναμίες είναι οι εξής:

- ✓ Μεγάλος συνωστισμός στα δικαστήρια λόγω του μεγάλου πλήθους των υποθέσεων.
- ✓ Κακή οργάνωση των δικαστηρίων με συνέπεια τη μη πρόσβαση στα αρχεία αγοραπωλησίας του ακινήτου αφού η εγγραφή τους δεν ήταν δυνατή στα αρχεία του κτηματολογίου.
- ✓ Η αναζήτηση μπορεί να γίνει με κριτήριο το όνομα του ιδιοκτήτη και όχι το ακίνητο.
- ✓ Τα κτηματολογικά γραφεία δεν λειτουργούν με αποδοτικό τρόπο καθυστερώντας τη διαδικασία εγγραφής του ακινήτου.

Ένα άλλο πρόβλημα που καθιστά το σύστημα της αγοράς ακινήτων προβληματικό είναι το γεγονός ότι οι κάτοικοι της χώρας, πρόσφυγες και ντόπιοι, δεν θέλουν να πουλήσουν την περιουσία τους καθώς πιστεύουν ότι το να έχουν στην κατοχή τους καλλιεργήσιμη γη που μπορεί να τους βοηθήσει στην αντιμετώπιση των οικονομικών δυσκολιών που αντιμετωπίζουν. Στα παραπάνω έρχεται να προστεθεί το γεγονός ότι οι ξένοι μπόρεσαν μετά το 2009 να επενδύσουν σε ακίνητη περιουσία.

Σχετικά με τη φορολογία, το 2008 αυξήθηκε η φόρος ακίνητης περιουσίας από το 2% στο 3% και εκτιμάται ότι μόνο το 20% με 30% κατάφερε να πληρώσει τη νέα φορολογία.

Όσον αφορά το κτηματολόγιο και τις εγγραφές των ακινήτων, οι πληροφορίες για κάθε ακίνητο ήταν χωρισμένες σε 4 ομάδες. Μια εξ' αυτών είναι τα βάρη επί του ακινήτου στην οποία μέχρι το 2007 καταγράφονταν τα αυθαίρετα και για τα οποία οι ιδιοκτήτες υποχρεούνται να πληρώσουν φόρος ακίνητης περιουσίας εν αντιθέσει με αυτούς που τα αυθαίρετα δεν είναι καταγεγραμμένα στο κτηματολόγιο.

Τέλος, με την έκρηξη της ζήτησης για ακίνητα τα έτη 2006 με 2007, η τοπική και διεθνής αγορά άσκησε μεγάλες πιέσεις για απόκτηση γης σε διάφορες περιοχές της χώρας και κυρίως στις



παραλιακές με φαινόμενα κατάχρησης εξουσίας και ανήθικης συμπεριφοράς από τους αρμόδιους φορείς (πολιτικοί, μεσίτες κτλ.).<sup>57</sup>

Προσπαθώντας να αντιμετωπίσουν οι κυβερνήσεις του Μαυροβουνίου την πληθώρα των προβλημάτων στην αγορά ακινήτων με την ύπαρξη των αυθαιρέτων προχώρησαν σε μία σειρά από μεταρρυθμίσεις με στόχο τη μετρίαση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης και τον εκσυγχρονισμό των διαδικασιών που αφορούν την ακίνητη περιουσία.

Το 2008 προχώρησε η τότε κυβέρνηση σε αλλαγές στον ποινικό κώδικα και στον νόμο κατασκευής ακινήτων. Οι αλλαγές αυτές αφορούσαν τις νομικές συνέπειες για τους άμεσα εμπλεκόμενους στην κατασκευή ενός κτιρίου (χωρίς οικοδομική άδεια ή υπερβαίνοντας την υπάρχουσα οικοδομική άδεια). Παράνομες κατασκευές πριν το 2008 δεν γκρεμίζονταν υποχρεωτικά ωστόσο όσες ταυτοποιούνται μετά την ημερομηνία αυτή έπρεπε να γκρεμιστούν.

Εκτός των παραπάνω, πάρθηκαν μέτρα μη εγγραφής των κατασκευών στο κτηματολόγιο που δεν διαθέτουν δικαιώματα εκμετάλλευσης ή χρήσης. Ενώ ο νέος νόμος προέβλεπε φυλάκιση στους παραβάτες από 6 μήνες έως 5 χρόνια, στην πράξη δεν εφαρμόστηκε ποτέ καθώς οι φυλακές είναι γεμάτες. Για την αποφυγή ανοικοδόμησης χωρίς άδεια, η κυβέρνηση προχώρησε στη διαμόρφωση ενός συστήματος που ενίσχυε και αυστηροποιούσε τον επιτόπιο έλεγχο ιδρύοντας μία σειρά από σώματα που το καθένα είχε ένα συγκεκριμένο αντικείμενο, πχ. οικολογική βιωσιμότητα, ποιότητα κατασκευής, χωροταξική προστασία ή πολεοδομικός σχεδιασμός. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα αυτές οι υπηρεσίες να έχουν υποχρέωση να ενημερώνουν η μία την άλλη σχετικά με τις ενέργειες που προέβησαν.

Επί προσθέτως, η κυβέρνηση προχώρησε στη θεσμοθέτηση της διαδικασίας με την οποία θα εισαχθούν τα αυθαίρετα στο σύστημα χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού. Πιο συγκεκριμένα ο ιδιοκτήτης καλείται να πληρώσει τα εξής:

- ✓ Πρόστιμο νομιμοποίησης
- ✓ Έξοδα εγγραφής του ακινήτου στο κτηματολόγιο
- ✓ Ποσό στο δήμο ή κοινότητα για τη σύνδεση του αυθαιρέτου με τα δίκτυα κοινής ωφελείας
- ✓ Φόρο ακίνητης περιουσίας (ετήσιος)
- ✓ Έξοδα για να αγοράσει τη γη, αν δεν είναι δική του
- ✓ Σε περίπτωση που πρέπει να προβεί σε βελτιώσεις ή αλλαγές στην κατοικία του πριν τη νομιμοποίηση αυτής, πρέπει να πληρώσει έξοδα σύνταξης των απαραίτητων εγγράφων.

Η κυβέρνηση έχει εκτιμήσει (αισιόδοξη εκτίμηση) ότι τα ποσά που θα συλλέξει από τις πληρωμές των προστίμων για σύνδεση των αυθαιρέτων με τα δίκτυα κοινής ωφελείας μπορούν να φτάσουν τα 950 εκατομμύρια EUR και θα εισπραχθούν μέσα σε 20 χρόνια. Τα έσοδα από τους φόρους ακίνητης περιουσίας υπολογίζονται περίπου 42.5 εκατομμύρια EUR ενώ τα έσοδα από τα πρόστιμα νομιμοποίησης υπολογίζονται γύρω στα 142.5 εκατομμύρια EUR, δηλαδή περίπου 1500€ ανά ιδιοκτησία για 95.000 αυθαίρετα.

<sup>57</sup> Potsiou C., van der Molen P., Jazo S., Elikkos E. “*Formalizing the Informal: Challenges and Opportunities of Informal Settlements in South-East Europe*”, FIG – UNECE, 2015



Πιο συγκεκριμένα, ο ιδιοκτήτης ενός τυπικού διαμερίσματος 100m<sup>2</sup> πρέπει να πληρώσει γύρω στις 10.000€ για έξοδα σύνδεσης με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας ενώ ένα τυπικός μισθός τον μήνα ανέρχεται στα 400€. Αυτό σημαίνει ότι για να εξοφληθούν οι υποχρεώσεις αυτές πρέπει να επιτραπούν δόσεις της τάξεως των 10€ ή 20€.

Για να γίνουν τα παραπάνω πρέπει να συμβάλλει και ο ιδιωτικός φορέας, με άλλα λόγια πρέπει να γίνουν τα εξής:

- ✓ Συμφωνία μεταξύ κυβέρνησης και εταιρειών δημόσιου ή ιδιωτικού δικαίου που δραστηριοποιούνται στο τομέα των υπηρεσιών κοινής ωφελείας για να παρέχουν γενναίες εκπτώσεις στους ιδιοκτήτες των νομιμοποιημένων κατοικιών.
- ✓ Συμφωνία με διεθνείς δωρητές να συμβάλλουν στη επιδότηση των κοστών.
- ✓ Συμφωνία με την ένωση μηχανικών της χώρας ώστε να δεχτούν επέκταση των περιόδων εξόφλησης για τους ελέγχους, πιστοποιητικά κτλ.
- ✓ Συμφωνία με τους δήμους ώστε να δέχονται η εξόφληση των προστίμων να γίνεται μέσω δανείων με περίοδο αποπληρωμής από 10 έως 30 έτη.

Η τακτοποίηση των αυθαιρέτων απαιτεί 2 στάδια:

1. Ταυτοποίηση του ακινήτου, παραγωγή ορθοφωτογραφίας, σύνταξη τοπογραφικών σχεδίων και σύνταξη συμβολαίου με το δήμο ή κοινότητα για την επέκταση της περιόδου αποπληρωμής των προστίμων για τη σύνδεση με τις υπηρεσίες κοινής ωφελείας.
2. Ολοκλήρωση του ΛΠΣ, έκδοση πιστοποιητικών σεισμικής αντοχής και έκδοση αδειών εκμετάλλευσης και χρήσης.

Οι προδιαγραφές για την υπαγωγή στο νόμο Νομιμοποίησης των Αυθαιρέτων είναι εξής:

- ✓ Ύπαρξη ΛΠΣ
- ✓ Επιτόπιος έλεγχος για να εξακριβωθεί αν το ακίνητο εναρμονίζεται με τους κτιριακούς και πολεοδομικούς κανονισμούς.
- ✓ Επιτόπιος έλεγχος για να εξακριβωθεί και να μετρηθεί η αντοχή του ακινήτου σε πιθανούς σεισμούς.
- ✓ Πιστοποιητικό ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων.<sup>58</sup>

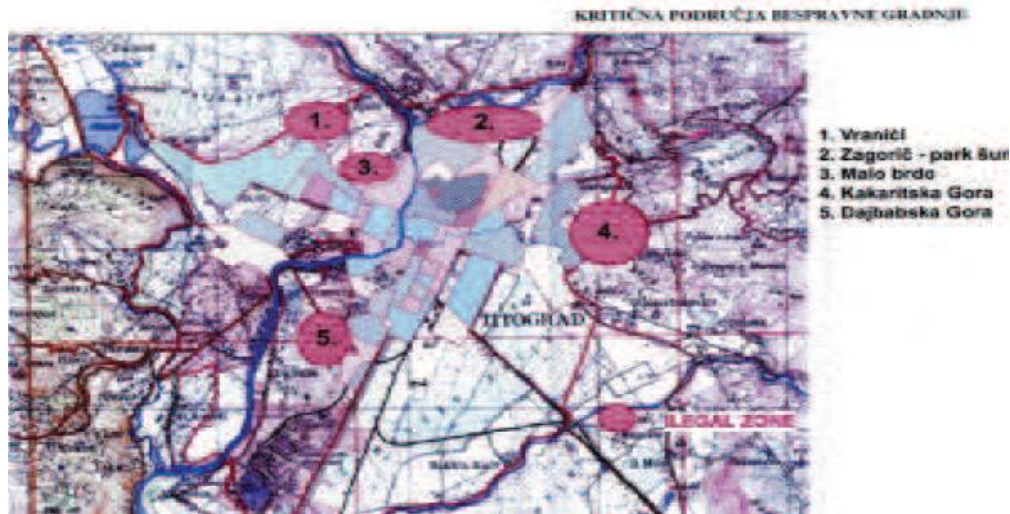
Εκτιμάται ότι από τις 130.000 κατασκευές θα γκρεμιστεί το 5% καθώς δεν μπορούν να εναρμονιστούν με τις επιταγές του σχεδιασμού και των κανονισμών και οι ένοικοι θα μετακομίσουν αλλού.

Τα αυθαίρετα χωρίζονται σε 3 μεγάλες κατηγορίες:

- ✓ **Αυθαίρετα που μπορούν να νομιμοποιηθούν αλλά οι ιδιοκτήτες τους δεν σκοπεύουν να το κάνουν.** Τις περιπτώσεις αυτές τις αντιμετωπίζει η κυβέρνηση με μέτρα όπως διακοπή της σύνδεσης με δίκτυα κοινής ωφελείας ή αύξηση του φόρου ακίνητης περιουσίας.

<sup>58</sup> Potsiou C., van der Molen P., Jazo S., Elikkos E. “Formalizing the Informal: Challenges and Opportunities of Informal Settlements in South-East Europe”, FIG – UNECE, 2015

- ✓ **Αυθαίρετα που δεν γίνεται να νομιμοποιηθούν αλλά οι ιδιοκτήτες τους θέλουν.** Σε αυτή την περίπτωση, οι ιδιοκτήτες οφείλουν να καταθέσουν στην αρμόδια υπηρεσία πιστοποιητικό που εγγυάται ότι το κτίριο πληρεί τις προδιαγραφές ασφάλειας και δικαιούται να αιτηθούν μίας ενιαίας άδειας (χρήσης & οικοδομική) που πιστοποιεί ότι το συγκεκριμένο ακίνητο έχει ελεγχθεί και πληρεί τα στάνταρντ υγιεινής και ασφάλειας και μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως κατοικία.
- ✓ **Αυθαίρετα που δεν πληρούν της προδιαγραφές νομιμοποίησης.** Προτείνεται η βελτίωσή τους ή η κατεδάφισή τους.



Εικόνα 1.4.11: Ζώνες με Αυθαίρετη Δόμηση στην Ποντγκόριτσα<sup>59</sup>

Για τις εκτός σχεδίου περιοχές και πιο συγκεκριμένα για τις περιοχές που δεν υπάρχει ΛΠΣ, τα αυθαίρετα δεν μπορούν ακόμη να νομιμοποιηθούν. Ωστόσο, επιτόπιος έλεγχος για τη σεισμική αντοχή τους, πραγματοποιείται και τα αποτελέσματα αυτού λαμβάνονται υπόψη από τον τελικό σχεδιασμό της περιοχής. Αυτές οι κατασκευές φορολογούνται από το ίδιο καθεστώς με αυτό που φορολογούνται τα ακίνητα των οποίων οι ιδιοκτήτες δεν σκοπεύουν να νομιμοποιήσουν. Για αυτές τις περιπτώσεις, οι ιδιοκτήτες μπορούν να αγοράσουν τη γη στην οποία έχουν χτίσει με δανεισμό ή με μακράς περιόδου συμβόλαιο δανεισμού- χρήσης της γης. Από τα έσοδα αυτά, υπολογίζεται ότι το 25% θα δοθεί για την κατεδάφιση των ανεπιθύμητων κτιρίων και ότι η όλη διαδικασία νομιμοποίησης θα διαρκέσει γύρω στα 10 χρόνια δίνοντας απασχόληση στους μηχανικούς του Μαυροβουνίου.

<sup>59</sup> Potsiou C., van der Molen P., Jazo S., Elikkos E. “Formalizing the Informal: Challenges and Opportunities of Informal Settlements in South-East Europe”, FIG – UNECE, 2015



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2<sup>0</sup>: Η ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Η αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα είναι ένα φαινόμενο που εμφανίστηκε πρώτη φορά πριν πάρα πολλά χρόνια λόγω παραγόντων όπως η φτώχεια ή η εισροή προσφύγων (βλέπε κεφ. 2.1). Επίσης, η χώρα εστίασε στην εκπαίδευση μηχανικών με κέντρο όλων των δραστηριοτήτων να ήταν το κράτος και δεν εστίασε στο να αναπτύξει ένα σύστημα οικοδόμησης βασισμένο στις επιταγές της αγοράς, προστατεύοντας τη δημόσια γη, εξασφαλίζοντας την ακεραιότητα του φυσικού περιβάλλοντος, συντηρώντας την ιστορική κληρονομιά και διατηρώντας μία ενιαία και δίκαιη φορολογία ακινήτων. Ωστόσο, πάρθηκαν μέτρα για ενίσχυση των κτιριακών προδιαγραφών, αρχικά το 1959 και αργότερα το 1984, το 1993, το 2000, το 2004 και το 2010, με στόχο την αντιμετώπιση των σεισμών που είναι συχνό φαινόμενο στη χώρα.

Η ελληνική οικονομία δεν είναι μία ελεύθερη οικονομία για αυτό και το 2010 με την οικονομική κρίση και την εισαγωγή ενός νέου συστήματος φορολογίας, το οποίο ουσιαστικά αύξησε το φόρο στην ακίνητη περιουσία, είχε ως συνέπεια τη ραγδαία πτώση των τιμών των ακινήτων. Συν τοις άλλοις, η Ελλάδα σαν μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης δεν ακολούθησε την τάση ανάμεσα στα μέλη της που προωθούσε την ιδιωτικοποίηση της γης, των ακινήτων και των επιχειρήσεων. Με πολύ αργούς ρυθμούς ενθαρρυνόταν η ιδιωτική επένδυση στη γη, η ανάπτυξη προδιαγραφών για την προστασία της ιδιωτικής περιουσίας ειδικά απέναντι στις περιπτώσεις απαλλοτριώσεων για το δημόσιο συμφέρον. Χαρακτηριστικό είναι ότι μετά το 2004 και μετά από απόφαση του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων δόθηκε προτεραιότητα στα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των απλών πολιτών.

Ένα άλλο μεγάλο θέμα είναι οι περιβαλλοντικά προστατευόμενες περιοχές. Πιο συγκεκριμένα, παραπάνω από τις μισές περιοχές που ανήκουν στο δημόσιο έχουν χαρακτηριστεί δασικές ή μεγάλης πολιτιστικής και περιβαλλοντικής σημασίας. Για παράδειγμα, μία δασική περιοχή θεωρείται αυτόματα του κράτους εκτός και αν υπάρχουν τίτλοι ιδιοκτησίας πριν το 1884. Από την άλλη όμως δεν υπάρχουν επαρκείς δασικοί χάρτες για να δώσουν λύσεις στις διαφορές μεταξύ κράτους και ιδιωτών και αυτό έχει οδηγήσει στις διαμάχες μεταξύ των άμεσα ενδιαφερομένων.

Αυτή τη στιγμή, η αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα παρατηρείται σε αστικές και αγροτικές περιοχές και οφείλεται σε πολεοδομικές ή οικοδομικές παραβάσεις και παράνομων αλλαγών χρήσεων γης. Το μικρότερο ποσοστό αφορά ωστόσο, καταπάτηση ξένης γης. Γενικότερα, η πλειοψηφία των αυθαιρέτων αφορά οικογενειακές κατοικίες στις εκτός σχεδίου περιοχές (έναν ή δύο ορόφους) ή στις αστικές περιοχές επέκταση του διαμερίσματος κατά 1 ή 2 δωμάτια. Και στις 2 περιπτώσεις το οικόπεδο έχει αποκτηθεί νόμιμα με έγκυρους τίτλους ιδιοκτησίας.<sup>60</sup>

<sup>60</sup> Potsiou C., van der Molen P., Jazo S., Elikkos E. “*Formalizing the Informal: Challenges and Opportunities of Informal Settlements in South-East Europe*”, FIG – UNECE, 2015



## 2.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ

Το φαινόμενο των αυθαίρετων οικισμών στην Ελλάδα δεν είναι πρόσφατο και έχει προέλθει από διάφορα γεγονότα και καταστάσεις τις οποίες οι κυβερνήσεις δεν διαχειρίστηκαν σωστά καθώς δεν θέσπισαν τα κατάλληλα μέτρα για την αντιμετώπισή τους.

Αρχικά, πρέπει να αναφερθεί ότι η αυθαίρετη δόμηση πρωτοεμφανίστηκε το 1922 μετά την Μικρασιατική καταστροφή η οποία είχε ως αποτέλεσμα την εισροή μεγάλου αριθμού προσφύγων (1.500.000 περίπου). Η χώρα εκείνη την περίοδο δεν ήταν σε θέση να διευθετήσει το θέμα άμεσα και αποτελεσματικά για διάφορους λόγους και έτσι εμφανίστηκαν τα πρώτα αυθαίρετα. Χαρακτηριστικό παράδειγμα, ήταν ο Οικιστικός Νόμος του 1923, ο οποίος ψηφίστηκε εσπευσμένα και αφορούσε πολιτικές για τη διαχείριση γης προσπαθώντας να καλύψει τις ανάγκες των προσφύγων. Δυστυχώς, δεν μπόρεσε να δώσει λύσεις στην παραγωγή φτηνής πολεοδομημένης γης στα χωριά και στις πόλεις και αυτό οφείλεται στην έλλειψη πόρων για την υλοποίηση εγκεκριμένων σχεδίων.

Στη συνέχεια, μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο εμφανίστηκε το φαινόμενο της αστικοποίησης. Με άλλα λόγια, δημιουργήθηκε ένα κύμα εσωτερικής μετανάστευσης αφού οι κάτοικοι των αγροτικών περιοχών αναζήτησαν την μόνιμη εγκατάστασή τους στις μεγάλες πόλεις όπως η Αθήνα και η Θεσσαλονίκη. Από την άλλη μεριά όμως, οι πόλεις αυτές δεν είχαν την τεχνική υποδομή να παρέχουν στους νέους κατοίκους τους οικονομική στέγαση ή αγορά φτηνής γης για να οικοδομήσουν. Επίσης, δεν ήταν εύκολη και η εύρεση κατοικίας για ενοικίαση διότι τα νοίκια ήταν πέραν των οικονομικών δυνατοτήτων των ενδιαφερομένων. Συνέπεια όλων των παραπάνω ήταν η αγορά οικοπέδων στις περιαστικές περιοχές τα οποία ήταν πολύ φτηνά αλλά εκτός σχεδίου. Σε αυτά τα οικοπέδα χτίστηκαν και οι πρώτες κατοικίες χωρίς βέβαια να διαθέτουν άδειες. Τα αγροτεμάχια αυτά είχαν περίπου εμβαδόν 150 με 200 τετραγωνικά μέτρα και σύμφωνα με έρευνες, περίπου 380.000 σπίτια κατασκευάστηκαν την περίοδο 1945-1960 στις περιαστικές περιοχές της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης. Αυτά τα αυθαίρετα ανήκουν στην “πρώτη γενιά”.<sup>61</sup>

Στα τέλη της δεκαετίας του 1960, επιτράπη η κατάτμηση κληροτεμαχίων στις τουριστικές ή παραθεριστικές περιοχές με του ίδιος όρους που ίσχυε για τα αγροτεμάχια βάσει του Διατάγματος του 1923 το οποίο δεν είχε ποτέ εφαρμοστεί. Η δημιουργία τέτοιων μικρών οικοπέδων σε εκτός σχεδίου περιοχές πραγματοποιήθηκε με τον εξής τρόπο: κάποιοι επιχειρηματίες αγόρασαν μεγάλες εκτάσεις αγροτικής γης και παράνομα κατασκεύασαν ιδιωτικούς δρόμους. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την μετατροπή της αγροτικής χρήσης σε χρήση κατοικίας. Το 1975, με τη ψήφιση του Συντάγματος προβλεπόταν η ταξική και η πολεοδομική οργάνωση των περιοχών της χώρας να πραγματοποιείται από το ίδιο το κράτος, μέτρο το οποίο θα απέτρεπε την αυθαίρετη δόμηση αν είχε υλοποιηθεί. Το 1977 με τους ν.651/1977, 720/1977, 666/1970 απαγορεύτηκε η κατάτμηση και προχώρησε το κράτος σε μαζική νομιμοποίηση αυθαιρέτων έναντι μικρής εισφοράς η οποία όμως κρίθηκε αντισυνταγματική.

<sup>61</sup> Xinomilaki E., Informal Construction and Procedures defined by the Law 3212/2003, Proceedings of the Workshop on Urban planning and Construction, 20-21 May 2004, Technical Chamber of Greece.



Στη δεκαετία του 1980, η αυθαίρετη δόμηση γιγαντώνεται προσλαμβάνοντας εκρηκτικές διαστάσεις καθώς κτίζονται ολόκληροι οικισμοί σε παραλιακές περιοχές και δάση. Με άλλα λόγια κατασκευάστηκαν και είχαν ρόλο εξοχικής κατοικίας ή αλλιώς “δεύτερη κατοικία”. Η ανάπτυξη αυτών κατοικιών ήταν βέβαια συνέπεια της έλλειψης στεγαστικής πολιτικής και λειτούργησαν ως επένδυση σε γη και σε κατοικία για την εξασφάλιση καλύτερης ποιότητας ζωής για τα μέσα και μικροαστικά νοικοκυριά. Συγχρόνως, ενώ είχαν απαγορευτεί η μεταβίβαση τμημάτων γης μέσω των προηγούμενων μέτρων ωστόσο εφαρμόστηκε η λεγόμενη “μεταβίβαση ποσοστών εξ’ αδιαίρετου” που συνέβαλλε στην τροφοδοσία της αυθαίρετης δόμησης. Παρουσιάστηκαν έτσι παραδείγματα άναρχης ανάπτυξης, υποδομές χωρίς σχεδιασμό και σε αυτά ήρθαν να προστεθούν και κάποιες καταστροφικές μεταρρυθμίσεις όπως η δυνατότητα κατάτμησης αγροτεμαχίων με πολύ μικρό εμβαδόν και η σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών μετά την απαγόρευση κατάτμησης που αποτέλεσε ουσιαστικά την αρχή της αυθαίρετης δόμησης με τη δημιουργία εδαφικών εκτάσεων με τη μορφή οικοπέδων. Εξαιτίας των παραπάνω, αυξήθηκε η παράνομη πολεοδομική ανάπτυξη που συντέλεσε με τη σειρά της στην υποβάθμιση μεγάλων περιοχών με περιβαλλοντικές κατά κύριο λόγο συνέπειες.

Στη συνέχεια, ψηφίστηκε ο νόμος 1337/1983, ή γνωστός ως “Νόμος Τρίτην”, ο οποίος κινήθηκε πάλι στην ίδια λογική, δηλαδή, καταβολή προστίμων και δεν έδωσε βαρύτητα στη μονιμοποίηση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος με μηχανισμούς άμεσης κατεδάφισης χωρίς παράθυρα διαφυγής και χρονοβόρες διαδικασίες για τους πολίτες.



Εικόνα 2.6.1: Χάρτης της Ελλάδος<sup>62</sup>

Τέλος, έχουν ψηφιστεί νόμοι για την τακτοποίηση αυθαίρετων κατοικιών που είχαν κυρίως φοροεισπρακτικό χαρακτήρα, αλλά και νόμοι που παρείχαν στις αντίστοιχες κατοικίες νερό ή ηλεκτρικό ρεύμα (ν.3212/03). Πιο πρόσφατα, επί του θέματος των αυθαίρετων, ψηφίστηκε ο

<sup>62</sup> Potsiou C., van der Molen P., Jazo S., Elikkos E. “Formalizing the Informal: Challenges and Opportunities of Informal Settlements in South-East Europe”, FIG – UNECE, 2015



ν.973/04, που υπέβαλε μεγάλα πρόστιμα αλλά κρίθηκε αντισυνταγματικός και ο ν.3843/10 που προέβλεπε την κατεδάφιση κατοικιών που είναι εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων των οικισμών, καθώς επίσης και κτιρίων που βρίσκονται σε βιότοπους, δάση, δασικές εκτάσεις, αναδασωτές εκτάσεις και αρχαιολογικούς χώρους.

## 2.2 ΑΙΤΙΑ ΕΜΦΑΝΙΣΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Η αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα ξεκίνησε από την εποχή της Μικρασιατικής καταστροφής με την εισροή στη χώρα ενός μεγάλου αριθμού, για τα δεδομένα της, προσφύγων. Στη συνέχεια, είναι προφανές ότι οι κυβερνήσεις πάντα κατέφευγαν σε πρόχειρες και προσωρινές λύσεις που όχι μόνο δεν έλυναν το πρόβλημα αλλά το μεγέθυναν. Συγχρόνως, υπήρξαν και κάποιοι επιτήδριοι όπου στο όνομα του κέρδους εκμεταλλεύτηκαν την αδυναμία του κράτους να επιβάλλει και να εφαρμόσει τους νόμους με συνέπεια τη σημερινή κατάσταση στο θέμα των αυθαιρέτων οικισμών. Επιγραμματικά λοιπόν, κάποια αίτια της αυθαίρετης δόμησης είναι τα εξής:

- Έλλειψη γενικότερου αναπτυξιακού προγραμματισμού που οδήγησε στην κατάρρευση του αγροτικού οικιστικού χώρου και στην απότομη οικιστική πίεση στις αστικές περιοχές.
- Έλλειψη ολοκληρωμένου πολεοδομικού σχεδιασμού που οδηγεί σε οικοπεδοποίηση της γης και όχι σε πολεοδόμηση.
- Παλιό, ασυμβίβαστο και πολύπλοκο νομικό πλαίσιο.
- Έλλειψη οικονομικών μηχανισμών για χαμηλού κόστους στεγαστική πολιτική.
- Έλλειψη Εθνικού Κτηματολογίου που θα έδινε τη δυνατότητα ορθολογικής ανάπτυξης των περιοχών.
- Ειδικές ιστορικές, πολιτικές, κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες.
- Χαμένη χωρική πληροφορία.
- Μεγάλη γραφειοκρατία.
- Ανεπαρκείς και χρονοβόροι μηχανισμοί για τη νομιμοποίηση των αυθαιρέτων.
- Πολιτική απροθυμία για την αντιμετώπιση της καταπάτησης.
- Πολιτική απροθυμία για την προσέλκυση ξένων επενδύσεων.

### 2.2.1 Ο ρόλος της πολιτικής ηγεσίας

Ένας από τους πιο σημαντικούς λόγους για την έξαρση της αυθαίρετης δόμησης και τον μη περιορισμό της μετά από τόσα χρόνια είναι η έλλειψη πολιτικής βούλησης. Οι κυβερνήσεις ποτέ δεν αντιμετώπισαν τα αυθαίρετα σαν ένα σπουδαίο θέμα το οποίο χρήζει άμεσης λύσης. Με άλλα λόγια, δεν είχαν τη δύναμη να αναλάβουν το πολιτικό κόστος και να σταματήσουν την εμφάνιση του. Αντίθετα, το κράτος δίνει την εντύπωση ότι παραβλέπει σκόπιμα αυτή την κατάσταση και δεν δείχνει να έχει τη διάθεση να τυποποιήσει τις παρανομίες και να σχεδιάσει μέτρα εξάλειψής τους. Για παράδειγμα, θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί έλεγχος μέσω αεροφωτογραφιών και φωτογραμμετρικών τεχνικών, δορυφορικών εικόνων ή εικόνων SAR για τα κτίρια που κατασκευάζονται. Στη συνέχεια, θα ακολουθούσε σύγκριση με κτηματολογικούς χάρτες και κτηματολογικά δεδομένα και θα προσδιοριζόταν το μέγεθος των αυθαιρέτων. Σε

ακραίες περιπτώσεις όπως κτίσμα σε δημόσια γη ή σε περιοχές αρχαιολογικού ενδιαφέροντος θα μπορούσε να τιμωρείται με κατεδάφιση για παραδειγματισμό.



Εικόνα 2.1.1: Κατεδάφιση κτιρίων σε περιοχές ειδικού ενδιαφέροντος<sup>63</sup>

Ένα άλλο ενδιαφέρον γεγονός που παρατηρείται είναι, ότι το δημόσιο σε περιπτώσεις που θέλει να κτίσει δεν ακολουθεί τους κανονισμούς και τη νομοθεσία που έχει επιβάλλει και πραγματοποιεί ανέργεια κτιρίων σε περιοχές όπου δεν επιτρέπεται η οικοδόμηση. Αυτό σημαίνει ότι είτε το κράτος συνειδητοποιεί ότι η νομοθεσία που ισχύει είναι αναχρονιστική και δεν βελτιώνει την κατάσταση αλλά την επιβαρύνει είτε ότι για το δικό του όφελος ξεπερνά τις διατάξεις της νομοθεσίας κάνοντας κατάχρηση εξουσίας. Το κράτος για να αντιμετωπίσει το πρόβλημα χρειάζεται νομοθετικές μεταρρυθμίσεις ωστόσο εκείνο προσπαθεί να βρει εναλλακτικούς τρόπους για να το επιλύσει.

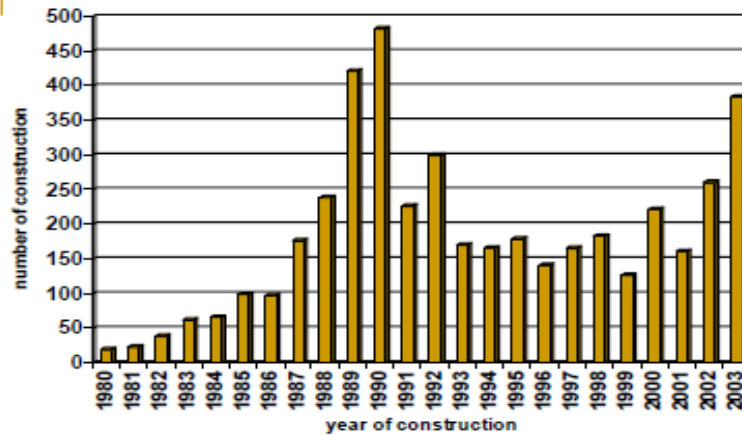
Πολλές φορές ιδιοκτήτες αυθαιρέτων αποκτούν πολιτική δύναμη και πιέζουν την κυβέρνηση για τη νομιμοποίηση των ιδιοκτησιών τους με την εισαγωγή τους στο νέο σχέδιο πόλης που προβλέπει επεκτάσεις. Αυτή η διαδικασία όμως είναι χρονοβόρα και κοστίζει αρκετά, αφού απαιτούνται για την ολοκλήρωσή της 8 έως 15 χρόνια.<sup>64</sup>

<sup>63</sup> Μπουλάκα Ιφ.,: “Το πρόβλημα του δεσμευμένου κεφαλαίου στα αυθαίρετα κτίσματα και οι σύγχρονες διεθνείς απόψεις για την ένταξη τους στην οικονομία – Εφαρμογή στην Κερατέα”, Διπλωματική Εργασία, 2010

<sup>64</sup> Δημητριάδη Κ., Πότσιου Χ., “Οικιστική ανάπτυξη δήμου Κερατέας”, Διπλωματική Εργασία, 2007



#### Αυθαίρετη δόμηση ανάλογα με το έτος κατασκευής



Αύξηση:

- 1989-1990 ασταθής πολιτική κατάσταση
- 2002-2003 λόγω προαναγγελίας του Νόμου 9337/2004 για ηλεκτροδότηση

Εικόνα 2.2.2: Αυθαίρετη δόμηση ανάλογα με το έτος κατασκευής<sup>65</sup>

### 2.2.2 Νόμος 3212/2003

Το 2003 θεσπίστηκε ένας νέος νόμος σύμφωνα με τον οποίο γινόταν δεκτό το αίτημα πολλών ιδιοκτητών αυθαιρέτων να συνδεθούν τα σπίτια τους με τα δίκτυα των εταιρειών κοινής ωφέλειας και κυρίως με το δίκτυο του ηλεκτρικού ρεύματος. Το αρνητικό στην κίνηση αυτή, είναι ότι η εξαγγελία των διατάξεων του νόμου έγινε ένα χρόνο πριν την υποβολή των δικαιολογητικών με αποτέλεσμα να πραγματοποιηθεί η ανέργεση μίας νέας γενιάς αυθαιρέτων. Προϋπόθεση για μία κατοικία να μπει στο νόμο ήταν να μην βρίσκεται το κτίσμα σε ευαίσθητες περιοχές όπως είναι αιγιαλός, αρχαιολογικοί χώροι, δασικές εκτάσεις ή περιοχές απολύτου προστασίας. Βάση στατιστικών έγιναν πολλές χιλιάδες αιτήσεις από τις οποίες οι 12.000 ήταν στη Χαλκιδική, οι 13.000 στα προάστια της Αθήνας και οι 6.000 στην Κρήτη.

Τέλος, το παράδοξο είναι ότι βάσει νόμου τα σπίτια που ανήκουν στις παραπάνω κατηγορίες πρέπει να κατεδαφιστούν και ότι ο αρμόδιος που θα τους χορηγήσει ηλεκτρικό ρεύμα μπορεί να τιμωρηθεί με ποινή φυλάκισης έως και ενός έτους ή χρηματικό πρόστιμο, πέραν της πειθαρχικής του ευθύνης βέβαια. Παρ' όλα αυτά, η ηλεκτροδότηση έγινε κανονικά ακόμα και σε κατοικίες που δεν θα έπρεπε.

### 2.2.3 Μεταβιβάσεις

Με τον όρο μεταβιβάσεις εννοείται η μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων ενός ακινήτου (π.χ. κυριότητας, πραγματική προσωπικής δουλείας, επικαρπίας, οίκησης). Προβλέπεται από τη νομοθεσία ότι οποιαδήποτε τέτοια μεταβίβαση δεν επιτρέπεται και θα κρίνεται άκυρη για κτίρια που έχουν κριθεί κατεδαφιστέα. Σε κάθε δικαιοπραξία που συντάσσεται μετά την έναρξη ισχύος

<sup>65</sup> Μπουλάκα Ιφ.: “Το πρόβλημα του δεσμευμένου κεφαλαίου στα αυθαίρετα κτίσματα και οι σύγχρονες διεθνείς απόψεις για την ένταξη τους στην οικονομία – Εφαρμογή στην Κερατέα”, Διπλωματική Εργασία, 2010



του ν.1337/1983 και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση κτίσματος πρέπει να αναφέρεται ο αριθμός της οικοδομικής άδειας και να επισυνάπτεται επικυρωμένο αντίγραφο. Αν πάλι το κτίσμα έχει οικοδομηθεί πριν την έναρξη ισχύος του ν.1337/1983 πρέπει να επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση που συντάσσεται κατά το Ν.Δ. 105/1969 ότι το κτίριο έχει οικοδομηθεί πριν την έναρξη ισχύος του ν.1337/1983.

Στην πράξη, κατά τη σύνταξη μεταβίβασης πραγματοποιούνται ορισμένες παρανομίες όπως είτε η επισύναψη τοπογραφικού διαγράμματος το οποίο δείχνει μόνο το οικόπεδο χωρίς το αυθαίρετο κτίσμα είτε η επισύναψη υπεύθυνης δήλωσης του πωλητή με την οποία διαβεβαιώνει την ύπαρξη του αυθαιρέτου πριν το Ν.1337/83.<sup>66</sup>

Γενικότερα όμως, οι κατοικίες που μεταβιβάζονται έχουν ηλεκτροδοτηθεί, υδροδοτηθεί, οπότε είναι δύσκολο να κρυφτεί η παρουσία τους και έτσι είναι πιο συχνή η επισύναψη της ψευδής υπεύθυνης δήλωσης περί του ν.1337/1983 χωρίς τα απαραίτητα αποδεικτικά στοιχεία.

Επιπλέον, σύμφωνα με τον νόμο 1599/1986, πρέπει το μεταβιβαζόμενο ακίνητο να μην εμπίπτει σε ρέμα, αιγιαλό, ζώνη παραλίας, βιότοπο, δημόσιο κτήμα ή αρχαιολογικό χώρο, διαφορετικά η μεταβίβαση απαγορεύεται.

## 2.2.4 Αυθαίρετα και Εθνικό Κτηματολόγιο

Το κτηματολόγιο μπορεί να παίξει πρωταγωνιστικό ρόλο στον περιορισμό του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης. Στην Ελλάδα όμως, δεν λειτούργησε και δεν λειτουργεί ακόμα σε επίπεδο ώστε να μπορέσει να συμβάλει στην επίλυση αυτού του προβλήματος.

Το κτηματολόγιο και γενικότερα οποιοδήποτε σύστημα διαχείρισης γης στην Ελλάδα, έχει να αντιμετωπίσει ένα πολύ σοβαρό πρόβλημα όσον αφορά τις δασικές εκτάσεις και τα δάση. Τα μέχρι τώρα αποτελέσματα δείχνουν ότι μεγάλο ποσοστό των ιδιοκτησιών που δηλώθηκαν στις εκτός σχεδίου περιοχές θεωρούνται δασικές εκτάσεις και διεκδικούνται από το κράτος. Αυτό συμβαίνει γιατί η πολιτεία στο πλαίσιο σύνταξης των δασικών χαρτών ορίζει ότι οι δασικές εκτάσεις προσδιορίζονται βάσει της κάλυψης που εμφανίζεται στις αεροφωτογραφίες του '45. Έτσι οποιαδήποτε έκταση με βάση αυτές τις αεροφωτογραφίες θεωρείται δημόσια, επομένως αμφισβητούνται τα δικαιώματα κυριότητας και οι τίτλοι ιδιοκτησίας που τυχόν κατέχουν τρίτοι επί αυτών. Για το λόγο αυτό απαιτείται να υπάρχουν νόμιμοι τίτλοι ιδιοκτησίας από το 1884 για το μεγαλύτερο μέρος της χώρας.

Το κτηματολόγιο ξεκίνησε να καταγράφει χωρικά όχι μόνο το γεωτεμάχιο αλλά και το κτίσμα που είναι μέσα σε αυτό ενώ στη συνέχεια η καταγραφή του κτίσματος περιορίστηκε μόνο στα περιγραφικά στοιχεία αυτού. Όσον αφορά την περίπτωση των αυθαιρέτων τέθηκε το δίλημμα αν πρέπει να καταγραφούν και τα αυθαίρετα ή μόνο τα νομίμως υφιστάμενα κτίσματα. Η καταγραφή των αυθαιρέτων θα υποδήλωνε μία κατά κάποιον τρόπο νομιμοποίηση της κατοικίας για αυτό και αποφασίστηκε να καταγράφονται κυρίως αν πρόκειται για κάποια συμβολαιογραφική πράξη όπως αυτής της κάθετης ή οριζόντιας ιδιοκτησίας.

<sup>66</sup> Μπουλάκα Ιφ.,: “Το πρόβλημα του δεσμευμένου κεφαλαίου στα αυθαίρετα κτίσματα και οι σύγχρονες διεθνείς απόψεις για την ένταξη τους στην οικονομία – Εφαρμογή στην Κερατέα”, Διπλωματική Εργασία, 2010



Υπάρχει μία σύγκρουση μεταξύ της επιθυμίας του κράτους για τη δημιουργία ενός σύγχρονου Εθνικού Κτηματολογίου αλλά και της νομοθεσίας που δεν υπακούει στις απαιτήσεις της εποχής. Το κτηματολόγιο υπάρχει για να διασφαλίζει την ιδιοκτησία της γης και να εξυπηρετεί την αγορά γης αλλά αυτό στην περίπτωση των αυθαιρέτων στη χώρα δεν ισχύει. Ωστόσο, οι Έλληνες πολίτες πιστεύουν στα οφέλη της ανάπτυξης του Εθνικού Κτηματολογίου προσπερνώντας το γεγονός ότι κατά τη σύνταξή του η γραφειοκρατία δημιουργεί προβλήματα. Τα οφέλη του Κτηματολογίου δεν θα μπορέσουν να τα εισπράξουν οι αυθαίρετοι οικισμοί με την υπάρχουσα κατάσταση, αφού δεν θα δοθούν οι λύσεις για την απόκτηση πρόσβασης στην αγορά γης.

Τέλος, συνοψίζοντας κατά τη μεταβίβαση είχε παρατηρηθεί κατά το παρελθόν οι συμβολαιογράφοι και οι μηχανικοί που συμμετέχουν να αγνοούν το κτίσμα αν είναι αυθαίρετο, πράγμα που συνιστά παρανομία, για να μπορέσει να διευκολυνθεί η αγορά γης.. Αυτός όμως δεν είναι ο πραγματικός ρόλος του κτηματολογίου αλλά αντιθέτως είναι η καταγραφή των πραγματικών ιδιοκτησιών που στην ουσία είναι η γη με τις βελτιώσεις της σύμφωνα με τη νομοθεσία.<sup>67</sup>

## 2.2.5 Έλλειψη Στεγαστικής Πολιτικής

Στην Ελλάδα κυριαρχεί κατά κύριο λόγο η στέγαση που παρέχεται είτε με νοίκι είτε με την αγορά ακινήτων από ιδιώτες. Δυστυχώς, δεν υπάρχει κάποιος δημόσιος φορέας εξουσιοδοτημένος για να παρέχει κοινωνική κατοικία με οικονομικά προσιτούς όρους για τα ασθενέστερα κοινωνικά στρώματα. Επίσης, δεν υπάρχει και απόθεμα κατοικιών που θα μπορούσαν να τις παρέχουν η κεντρική εξουσία η οι τοπικές αρχές. Το Υπουργείο Υγείας και Κοινωνικής Αλληλεγγύης είχε εφαρμόσει παλιότερα προγράμματα που αφορούσαν τη στέγαση για τα θύματα από φυσικές καταστροφές αλλά και αυτά διακόπηκαν μετά το 1985.

Ο μόνος οργανισμός που παρέχει κοινωνική κατοικία στην Ελλάδα είναι ο ΟΕΚ δηλαδή ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας που λειτουργεί με δικούς του οικονομικούς πόρους, δηλαδή από τις εισφορές των ιδιωτικών υπαλλήλων και των εργοδοτών τους. Οι κατοικίες που παρέχει ο ΟΕΚ πουλιούνται στο 40% της εμπορικής τους αξίας και επιδοτεί και μισθώματα. Ανά έτος γίνεται παράδοση 1500 σπιτιών και στα έτη 2001-2005 επιχορηγήθηκαν μισθώματα για 172.000 πολίτες. Τα τελευταία 50 χρόνια ο ΟΕΚ έχει στηρίξει 400.000 οικογένειες με την παροχή κατοικίας. Το δύσκολο έργο του οργανισμού επιβάρυναν και οι φορολογικοί περιορισμοί που δεν επέτρεπαν νέες πρωτοβουλίες. Τέλος, πρέπει να τονιστεί ότι η δραστηριότητα του ΟΕΚ έχει περιοριστεί τα τελευταία χρόνια. Το 2004 η δραστηριότητα του περιλάμβανε κατά το 54% κατασκευή νέων κατοικιών ενώ το 2007 έφτασε στο 24%. Τώρα η βασική δραστηριότητα του είναι η επιχορηγήσεις για στεγαστικά δάνεια και λειτουργεί σαν μεσάζοντας μεταξύ της τράπεζας και του πολίτη.<sup>68</sup>

<sup>67</sup> Μπουλάκα Ιφ.,: “Το πρόβλημα του δεσμευμένου κεφαλαίου στα αυθαίρετα κτίσματα και οι σύγχρονες διεθνείς απόψεις για την ένταξη τους στην οικονομία – Εφαρμογή στην Κερατέα”, Διπλωματική Εργασία, 2010

<sup>68</sup> Μπουλάκα Ιφ.,: “Το πρόβλημα του δεσμευμένου κεφαλαίου στα αυθαίρετα κτίσματα και οι σύγχρονες διεθνείς απόψεις για την ένταξη τους στην οικονομία – Εφαρμογή στην Κερατέα”, Διπλωματική Εργασία, 2010



## 2.3 ΤΥΠΟΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ

Περίπου το 1/5 (πάνω από 1 εκατομμύριο) των κατασκευών είναι αυθαίρετα και έχουν ανεγερθεί χωρίς οικοδομική άδεια. Ενώ επιπλέον 1.5 περίπου εκατομμύριο ιδιοκτησιών περιέχουν μικρότερες αυθαιρεσίες όπως η κάλυψη του ημιυπαίθριου ή παράνομη αλλαγή χρήσης του κτιρίου ή προσθήκη επιπλέον δωματίων χωρίς άδεια. Αξίζει να τονιστεί εδώ ότι το 90% των κτιρίων που κατασκευάστηκαν τη δεκαετία του 1980, ενώ θεωρητικά είναι νόμιμα, πλέον παρουσιάζουν αυθαιρεσίες.<sup>69</sup>

Μία κατοικία μπορεί να χαρακτηριστεί ως αυθαίρετη αν δεν πληρεί κάποια από τις παρακάτω προδιαγραφές:

- Είναι μεταγενέστερη του 1955 και δεν έχει νόμιμη άδεια οικοδομής.
- Διαθέτει κάποιου είδους παράβαση ή υπέρβαση της νόμιμης άδειας
- Υφίσταται με άδεια που έχει ανακληθεί
- Υφίσταται κατά παράβαση κάθε είδους πολεοδομικής διάταξης ανεξάρτητα αν διαθέτει άδεια οικοδομής

Βάση νομοθεσίας προκύπτουν τα εξής είδη αυθαίρετων κτισμάτων:

**Πολεοδομικά αυθαίρετη:** Είναι η κατασκευή ή τμήμα αυτής χωρίς οικοδομική άδεια ή κατά παράβαση ή υπέρβαση της άδειας και ταυτόχρονα παραβιάζει γενικούς και ειδικούς όρους δόμησης της περιοχής. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται οι οικοδομικές και ρυμοτομικές γραμμές, οι συντελεστές δόμησης, το ποσοστό κάλυψης ή το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και οι επιτρεπόμενες χρήσεις.

**Κτιριολογικά αυθαίρετη:** Τμήματα κτιρίου, κατασκευές ή εγκαταστάσεις που παραβαίνουν τους λοιπούς κτιριοδομικούς και μη κανονισμούς, π.χ. παραβίαση του επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων, παραβάσεις όσον αφορά στα υλικά κατασκευής, στη θέρμανση, στη μόνωση, στους κοινόχρηστους χώρους κτλ.

**Περιβαλλοντικά αυθαίρετη:** Τα κτίρια που είναι κατασκευασμένα σε δημόσιες εκτάσεις γης όπως είναι οι αρχαιολογικοί χώροι, η παραλίες, τα δάση και η ζώνη του αιγιαλού. Σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνονται οι κατοικίες που είναι οικοδομημένες σε εκτάσεις που τις διεκδικεί το κράτος και έχουμε και πρόβλημα στη νομιμότητα των τίτλων ιδιοκτησίας και είναι ιδιοκτησιακά διεκδικούμενες από το κράτος.

Η αυθαίρετη δόμηση μπορεί να κατηγοριοποιηθεί εκ νέου με βάση του κριτηρίου που αφορά την εκτός σχεδίου και εντός σχεδίου δόμηση.

**Εκτός σχεδίου δόμηση:** Συνήθως αφορά περιπτώσεις όπου παράνομα αγροτική γη μετατρέπεται σε οικοδομήσιμη με παράνομη κατάτμησή της σε οικόπεδα και στα οποία κατασκευάζονται κατοικίες. Πιο συγκεκριμένα, μπορεί να πρόκειται για κατασκευές καλής ποιότητας σε νόμιμα κατοχυρωμένα αγροτεμάχια χωρίς όμως άδεια οικοδομής εξαιτίας της

<sup>69</sup> Potsiou C., van der Molen P., Jazo S., Elikkos E. “Formalizing the Informal: Challenges and Opportunities of Informal Settlements in South-East Europe”, FIG – UNECE, 2015

μεγάλης ζήτησης φτηνής και προσιτής στέγασης για τα χαμηλά ή μεσαία κοινωνικά στρώματα. Αυτό συμβαίνει λόγω της σταθεροποίησης των μισθών σε χαμηλά επίπεδα ενώ η αξία της γης ανεβαίνει κατακόρυφα. Σε αυτά συμβάλλει και η μικρή διαθεσιμότητα αστικής γης.

Στην εκτός σχεδίου δόμηση περιλαμβάνονται και οι κατασκευές στις οποίες παρουσιάζεται υπέρβαση της άδειας οικοδομής λόγω της αυξανόμενης ανάγκης για μεγαλύτερα σπίτια.



Εικόνα 2.3.2: Αυθαίρετη Κατοικία σε Εκτός Σχεδίου Πόλεως<sup>70</sup>

**Εντός σχεδίου δόμηση:** Αφορά κυρίως παραβάσεις κτιριολογικού χαρακτήρα όπως είναι οι ημιυπαίθριοι που έχουν μετατραπεί με υπόδειξη των ιδιοκτητών και παράβαση των μηχανικών σε δωμάτια χωρίς την απαιτούμενη άδεια. Αξιοσημείωτο είναι ότι από το 1985 και μετά το 90% των σπιτιών αντιμετωπίζουν αυτό το πρόβλημα. Επίσης, αφορά και την παράνομη μετατροπή του χώρου στάθμευσης σε κατοικία.

Τέλος, περιλαμβάνονται και κάποιες κατηγορίες αυθαιρέτων όπως οι τρώγλες που βρίσκονται μέσα στις πόλεις και κατασκευάζονται από τους Ρομά ή τους παράνομους μετανάστες ή κατασκευές καλής ποιότητας που βρίσκονται σε νόμιμα κατοχυρωμένες περιοχές που όμως έχουν κατατηθεί παράνομα λόγω της αυξημένης ζήτησης για Β' κατοικία.<sup>71</sup>

## 2.4 ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Οι επιπτώσεις της αυθαίρετης δόμησης είναι οικονομικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές. Οι επιπτώσεις αυτές αφορούν το κράτος αλλά και τους ιδιοκτήτες αυτών των κατοικιών και με άλλα λόγια επηρεάζουν όλη την κοινωνία. Το φαινόμενο λοιπόν της αυθαίρετης δόμησης είναι σοβαρό, πολύπλευρο και πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή στην σχεδίαση πολιτικών για να τη μετριάσει του έως και την εξάλειψή του.

**Οικονομικές συνέπειες:** Στις οικονομικές συνέπειες συμπεριλαμβάνεται η απώλεια των φόρων που θα μπορούσε το κράτος να εισπράττει από τις ιδιοκτησίες αυτές. Επίσης, χάνει έσοδα από πιθανές συναλλαγές όπως τις μεταβιβάσεις ή αγοραπωλησίες που γίνονται παράνομα καθώς

<sup>70</sup> Photo by Potsiou C., President of FIG / Ass. Prof of NTUA

<sup>71</sup> Μπουλάκα Ιφ.,: “Το πρόβλημα του δεσμευμένου κεφαλαίου στα αυθαίρετα κτίσματα και οι σύγχρονες διεθνείς απόψεις για την ένταξη τους στην οικονομία – Εφαρμογή στην Κερατέα”, Διπλωματική Εργασία, 2010





επίσης και από τις πιθανές αυξήσεις της αξίας της γης σε περιπτώσεις νομιμοποίησης ή παροχής κοινωνικών υπηρεσιών. Συγχρόνως, το κράτος επενδύει επιπρόσθετα κεφάλαια για το οδικό δίκτυο και άλλες υπηρεσίες και υποδομές και για την εισαγωγή των νέων αυτών περιοχών στο σχέδιο πόλης. Ακόμη, περαιτέρω έξοδα για το κράτος είναι η επιδιόρθωση των περιβαλλοντικών καταστροφών που έχει προκαλέσει η χωρίς σχεδιασμό δόμηση ενώ άλλες υποδομές όπως η διαχείριση των απορριμμάτων ή η αντιμετώπιση της κυκλοφοριακής συμφόρησης και την αντιμετώπιση των πλημμύρων κοστίζουν ακριβιά γιατί δεν έχει γίνει προσχεδιασμός αλλά πραγματοποιούνται εκ των υστέρων.

Από τη μεριά των ιδιοκτητών, ωθούνται σε κακές επενδύσεις λόγω της υψηλής ζήτησης σε στέγαση και λόγω της πολύπλοκης νομοθεσίας. Επίσης, επειδή η ιδιοκτησία τους είναι υπό αμφισβήτηση δεν έχουν την δυνατότητα υποθήκευσης του κτίσματος παρά μόνο του γεωτεμαχίου για να πάρουν π.χ. ένα δάνειο για μία επιχειρηματική επένδυση. Επίσης, πέφτουν θύματα εκμετάλλευσης αφού οι κατασκευαστές των σπιτιών αυτών κοστολογούν πολύ πιο ψηλά την εργασία τους λόγω των νομικών συνθηκών (έως και 50% αύξηση στο κόστος).

Τα αυθαίρετα στην Ελλάδα που δεν έχουν οικοδομική άδεια, υπολογίζονται γύρω στο 1 εκατομμύριο όπως αναφέρθηκε και σε προηγούμενο κεφάλαιο, και εκτιμάται ότι η συνολική τους αξία ανέρχεται στα 72 δισεκατομμύρια EUR (βάση των τιμών πριν του 2010) και επί της ουσίας αποτελούν νεκρό κεφάλαιο. Ωστόσο, πλέον λόγω των μέτρων λιτότητας που έχουν επιβληθεί στη χώρα είναι δύσκολο να εκτιμηθεί η τωρινή τους αξία καθώς η αγορά ακινήτων έχει πάψει να λειτουργεί και δεν υπάρχουν αγοραπωλησίες. Είναι προφανές, ότι σε μία χώρα με οικονομική κρίση, η ένταξη αυτών των κτιρίων στην επίσημη οικονομία θα ήταν ιδιαίτερα ευεργετική καθώς το κράτος θα είχε νέα έσοδα και αντίστοιχα οι ιδιοκτήτες θα είχαν πλέον μία κατοικία που θα είχε επίσημα εμπορική αξία και θα μπορούσαν, αν ήθελαν, να εκμεταλλευτούν το ακίνητο τους ανάλογα με τις ανάγκες τους.<sup>72</sup>

**Κοινωνικές συνέπειες:** Στις κοινωνικές επιπτώσεις περιλαμβάνονται οι συγκρούσεις μεταξύ του κράτους με τους πολίτες. Από την μία το κράτος συγκρούεται με τους ιδιοκτήτες αυθαίρετων κατοικιών οι οποίοι το κατηγορούν για αδιαφορία αφού δεν έχει προβλέψει μία στεγαστική πολιτική ωθώντας τους να ζουν σε υποβαθμισμένες συνθήκες και κάτω από καθεστώς αμφισβήτησης της ιδιοκτησίας τους. Από την άλλη, υπάρχουν και εκείνοι που δεν έχουν προβεί σε καταπάτηση της γης και γενικότερα σε κάποια αυθαιρεσία και κατηγορούν το κράτος για ανεπάρκεια και εθελουφλία επειδή δεν μετριάξει το φαινόμενο και δεν τιμωρεί τους παραβάτες.

Συνεχίζοντας, είναι πολλά τα παραδείγματα όπου οι κάτοικοι των αυθαίρετων οικισμών ζουν υπό τραγικές συνθήκες ελλείψει νερού και ηλεκτρικού ρεύματος. Άλλες βασικές υποδομές που λείπουν είναι κάποιες αθλητικές εγκαταστάσεις ή πάρκα και σχολεία. Γενικά, αντιμετωπίζονται σαν πολίτες δεύτερης κατηγορίας με τρομερό κοινωνικό αντίκτυπο σε αυτούς. Τέλος, έχουν οδηγηθεί σε σημείο να είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν όλο το κόστος που απαιτείται για να

<sup>72</sup> Potsiou C., Boulaka I., “Informal development in Greece: New legislation for formalization, the chances for legalization and the dead capital”, proceedings of the FIG workshop “Knowing to manage the territory, protect the environment, evaluate the cultural heritage”, 2012, Rome, Italy. Available at [http://www.fig.net/pub/fig2012/papers/ts09k/TS09K\\_potsiou\\_boulaka\\_5514.pdf](http://www.fig.net/pub/fig2012/papers/ts09k/TS09K_potsiou_boulaka_5514.pdf)



ενταχθεί ο οικισμός τους στο σχέδιο πόλης (βλέπε οικισμό Κερατέας) γιατί δεν μπορούν περιμένουν άλλο το κράτος να κάνει το καθήκον του.

Ακόμα και στην περίπτωση των παραθεριστικών κατοικιών οι βασικές υποδομές λείπουν σε αντίθεση με την αύξηση της αξίας της γης και έτσι η επιθυμία των μελών της μεσαίας και της κατώτερης τάξης για καλύτερη ζωή δεν πραγματοποιείται ποτέ.

Τέλος, χαρακτηριστικό παράδειγμα σύγκρουσης των πολιτών με το κράτος είναι το εξής<sup>73</sup>: Με το πλέγμα νόμων του 1977, απαγορεύτηκε η κατάτμηση των αγροτεμαχίων ωστόσο, παρατηρήθηκαν αγορές αγροτεμαχίων π.χ. 5000 τ.μ., με ποσοστό εξ αδιαιρέτου από 15-20 πολίτες και σε μη προσδιοριζόμενο τμήμα του οικοπέδου ο καθένας έχτιζε το αυθαίρετό του.

Για την προώθηση ένταξης των αυθαιρέτων αυτών στο Σχέδιο Πόλης ήταν αναγκαία η κατάθεση της δήλωσης ιδιοκτησίας από τον ιδιοκτήτη στον οικείο Δήμο με το Δήμο να μνημονεύει ολόκληρο το αγροτεμάχιο χωρίς κτίσμα. Σε περίπτωση έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης, η πράξη εφαρμογής που την υλοποιεί θα αποτυπώνει το ποσοστό εξ αδιαιρέτου χωρίς τη δυνατότητα προσδιορισμού του διαιρετού οικοπέδου και του κτίσματος χωρίς τη χορήγηση συμβολαιογραφικής διανομής του ενιαίου, πράγμα που και δεν επιτρέπεται κατά νόμο και δεν πρόκειται να συμφωνήσουν οι συνιδιοκτήτες μεταξύ τους. Αυτό πρακτικά σημαίνει ότι από το κοινό γήπεδο, σε περίπτωση ρυμοτόμησης κάποιων κατοχών δεν είναι σαφές αν θα αφαιρείται από όλους ή από κάποιους. Είναι σαφές λοιπόν, ότι δημιουργείται κοινωνικό πρόβλημα το οποίο αφορά τη διασφάλιση των διακιωμάτων επί της γης των ιδιοκτητών το οποίο είχε ως συνέπεια τालαιπωρία και μεγάλες εκκρεμότητες.

**Περιβαλλοντικές συνέπειες:** Η άναρχη δόμηση προκαλεί περιβαλλοντικές καταστροφές οι οποίες δεν μπορούν εκ των υστέρων να περιοριστούν. Η περιοχή επομένως είναι δύσκολο να βελτιωθεί και οι χρήσεις γης είναι δύσκολο να αλλάξουν με σκοπό τις καλύτερες συνθήκες ζωής λόγω του πολύπλοκου νομικού πλαισίου. Επίσης, σε περιπτώσεις προστατευόμενων περιοχών όπως τα δάση, οι παραλίες ή οι αρχαιολογικοί χώροι η δόμηση δημιουργεί πολλά προβλήματα και οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις είναι πολύ σοβαρές.<sup>74</sup>

## 2.5 ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Για τη διαμόρφωση μίας στεγαστικής πολιτικής προς μία κατεύθυνση που θα οδηγήσει στην ομαλή και αποδοτική ένταξη των αυθαιρέτων στην οικονομία με στόχο να ωφεληθούν όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη και να γίνει αποδεκτή από όλο το κοινωνικό σύνολο, θα πρέπει να ληφθούν υπόψη μία σειρά από παράγοντες που πρέπει να αντιμετωπιστούν.

Πρώτον, ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός διαμορφώνεται από τα κέντρα λήψης αποφάσεων με μεγάλο κόστος και μεγάλη γραφειοκρατία σε συνδυασμό με μία πολύπλοκη και δυσνόητη νομοθεσία. Για παράδειγμα, μελέτες σχεδιασμού μπορούν να διαρκέσουν και 15 χρόνια κοστίζοντας γύρω στις 6.000€/εκτάριο. Από την άλλη, εάν πρόκειται για έκδοση

<sup>73</sup> Κωτούλας Ι., “Το δίκαιο της κατάτμησης των αγροτεμαχίων”, Εκδόσεις Σακκούλα, 2009

<sup>74</sup> Μπουλάκα Ιφ.,: “Το πρόβλημα του δεσμευμένου κεφαλαίου στα αυθαίρετα κτίσματα και οι σύγχρονες διεθνείς απόψεις για την ένταξη τους στην οικονομία – Εφαρμογή στην Κερατέα”, Διπλωματική Εργασία, 2010



οικοδομικής άδειας σε εκτός σχεδίου περιοχές (η οποία επιτρέπεται) πρέπει ο ενδιαφερόμενος να απευθυνθεί σε 25 υπηρεσίες, μέσα σε αυτές τα δασαρχεία και οι αρχαιολογικές υπηρεσίες, για να πάρει έγκριση και αυτό μπορεί να διαρκέσει αρκετά χρόνια και σε πολλές περιπτώσεις να εμπλακεί και η δικαιοσύνη και να χρειάζονται δικαστικές αποφάσεις.

Δεύτερον, υπάρχει μεγάλη έλλειψη χωρικών δεδομένων που αποτυπώνεται στην έλλειψη κτηματολογικών και δασικών χαρτών καθώς επίσης και χαρτών χάραξης αιγιαλού και παραλίας. Ακόμα, υπάρχει έλλειψη δεδομένων που αφορούν την αυθαίρετη ή μη δόμηση στις περιοχές εκτός σχεδίου. Αυτό οδηγεί σε καθυστερήσεις στην έγκριση μίας οικοδομικής άδειας είτε για μία απλή κατοικία είτε για ένα μεγάλο έργο. Για να νομιμοποιηθούν αυθαίρετα, μέχρι το 2011, στις εκτός σχεδίου περιοχές έπρεπε να εγκριθεί ΓΠΣ με τις προδιαγραφές του να μην αντιβαίνουν στο Σύνταγμα απαιτώντας επιτόπια αυτοψία των κτιρίων για έλεγχο τήρησης των τεχνικών προδιαγραφών και ασφαλείας, όχι μόνο του κτιρίου, αλλά και των γύρω τεχνικών υποδομών της περιοχής.

Αξίζει να σημειωθεί ότι τα νόμιμα ακίνητα, στην πλειοψηφία τους, βρίσκονται εντός σχεδίου αλλά επειδή στα σχέδια αυτά δεν προβλεπόταν και εκτάσεις για επέκταση των πόλεων με την ανέγερση νέων κατοικιών, αυτό διαμόρφωσε μία κατάσταση ραγδαίας αύξησης των τιμών, ακόμα και σε πολυκατοικίες ή διαμερίσματα που βρίσκονται σε πόλεις με κατοίκους μεσαίου ή χαμηλού εισοδήματος. Αυτό έχει ως συνέπεια, πολλοί πολίτες να στραφούν σε στεγαστικά δάνεια τα οποία ο μισθός τους μπορεί να εξυπηρετήσει οριακά με αποτέλεσμα στην περίοδο της οικονομικής κρίσης να μην εξυπηρετούνται τα δάνεια αυτά. Επίσης, είναι πολλοί εκείνοι που για οικονομικούς λόγους στράφηκαν στην αυθαίρετη δόμηση για να εξασφαλίσουν μία φθηνότερη κατοικία.

Τέταρτον, στις μεγάλες πόλεις οι οποίες έχουν κορεστεί και δεν υπάρχει αρκετός διαθέσιμος ελεύθερος χώρος για στάθμευση ή για χώρους πρασίνου, εντοπίζονται πολυκατοικίες με 5 ή 6 ορόφους πολύ κοντά η μία στην άλλη, λίγοι κοινόχρηστοι χώροι (πλατείες ή πάρκα) και δημόσια σχολεία με μικρές αυλές. Αυτό είναι αποτέλεσμα της στεγαστικής πολιτικής που εφαρμόστηκε τα προηγούμενα χρόνια με στόχο την ενίσχυση των φτωχών δείχνοντας ταυτόχρονα ανοχή στην αυθαίρετη δόμηση στα νομίμως ιδιωτικά κομμάτια γης στις περιφερειακές και εκτός σχεδίου περιοχές των πόλεων. Επίσης, το ύψος των κτιρίων δεν ξεπερνούσε αυτό των 6 ορόφων λόγω του χαμηλού συντελεστή δόμησης επειδή υπάρχει μεγάλο ρίσκο λόγω των σεισμών που υπάρχουν στην περιοχή και του κατακερματισμού της γης σε μικρά οικόπεδα.<sup>75</sup>

Τα υφιστάμενα αυθαίρετα αντιμετωπίζουν προβλήματα όπως είναι η διαχείριση των απορριμμάτων και η έλλειψη ασφάλειας. Επίσης, βασίζονται στον ιδιωτικό τομέα για πρωτοβουλίες που αφορούν τη δημιουργία σχολείων, ιατρικής περίθαλψης και δικτύου συγκοινωνιών. Πριν την οικονομική κρίση, υπήρχε μία τάση από τους ιδιοκτήτες αυθαίρετων να εισάγουν στο πολεοδομικό σχέδιο τα ακίνητά τους με στόχο να μπορούν μετέπειτα να χτίσουν νόμιμα χωρίς όμως να θέλουν να αυξηθεί δραματικά η πυκνότητα δόμησης στις περιοχές αυτές. Για παράδειγμα, στην κοινότητα της Κερατέας, οι πολίτες ήταν διατεθειμένοι να αναλάβουν όλα

<sup>75</sup> Potsiou C., van der Molen P., Jazo S., Elikkos E. “*Formalizing the Informal: Challenges and Opportunities of Informal Settlements in South-East Europe*”, FIG – UNECE, 2015



τα έξοδα για το σχεδιασμό και τις μελέτες για τις τεχνικές υποδομές διότι δεν ήθελαν να περιμένουν το κράτος να χρηματοδοτήσει τις μελέτες αυτές.<sup>76</sup>

## 2.6 ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΕΝΤΑΞΗΣ ΤΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Τα τελευταία χρόνια γίνεται μία προσπάθεια από το ελληνικό κράτος να εναρμονιστεί με τις διεθνείς τάσεις σχετικά με την αυθαιρέτη δόμηση οι οποίες επιτάσσουν την ένταξη των αυθαιρέτων στην επίσημη οικονομία της χώρας. Την τελευταία δετία που η Ελλάδα αντιμετωπίζει οικονομική κρίση, η ένταξη αυτή είναι επιτακτική ανάγκη γιατί θα επωφεληθεί το κράτος με επιπλέον έσοδα αλλά και οι πολίτες θα αποκτήσουν κατοχυρωμένη περιουσία που συνεπάγεται με οικονομική ανάσα για αυτούς. Ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός σήμερα έχει ως στόχο: “την αναβάθμιση της ποιότητας της ζωής των πολιτών με την προώθηση της αειφόρου και ισόρροπης ανάπτυξης, κατοχύρωσης της παραγωγικής και κοινωνικής συνοχής, διασφαλίζοντας παράλληλα την προστασία του περιβάλλοντος στο σύνολο του εθνικού χώρου και στις επί μέρους ενότητες του, ενισχύοντας τη θέση της χώρας στο διεθνές και ευρωπαϊκό επίπεδο. Στο πλαίσιο αυτό επιδιώκεται και η αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος με σεβασμό στις ανάγκες και στην προστασία των δικαιωμάτων των πολιτών”<sup>77</sup>.

Συνοψίζοντας, στόχος της όποιας ενέργειας γίνεται για τη βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού περιβάλλοντος είναι να κάνει την πόλη πιο ανθρώπινη με αποτέλεσμα τη βελτίωση της ποιότητας ζωής μέσα από μικρές ή μεγάλες αστικές αναπλάσεις. Σε αυτά τα πλαίσια, κινούνται και οι πολιτικές που εφαρμόζονται για τα αυθαίρετα. Με τη νομιμοποίηση των αυθαιρέτων ή καλύτερα την εξαίρεση του από πιθανή κατεδάφιση, αυτά εντάσσονται στην επίσημη οικονομία της χώρας αποτελώντας πλέον κεφάλαιο ενεργό που μπορεί να εκμεταλλευτεί ο ιδιοκτήτης και να επωφεληθεί το κράτος. Συγχρόνως, με κινήσεις που στοχεύουν στην ένταξη στο σχέδιο πόλης, κάποιοι οικισμοί θα αποκτήσουν πρόσβαση σε βασικές κοινωνικές υπηρεσίες και υποδομές.

Ένα άλλο κομμάτι που στοχεύει η κυβέρνηση είναι στο περιβαλλοντικό ισοζύγιο. Με άλλα λόγια, στοχεύει στο να δώσει κίνητρα στους πολίτες να βελτιώσουν τη ενεργειακή απόδοση των κτιρίων τους που σημαίνει μικρότερη κατανάλωση ενέργειας χωρίς να με τις ίδιες συνθήκες άνεσης. Αυτό θα διευκολυνθεί με τη κατοχύρωση της εξαίρεσης από την κατεδάφιση του ακινήτου του, με αποτέλεσμα ο ιδιοκτήτης να είναι θετικός σε μία περαιτέρω επένδυση σε αυτό. Προωθείται λοιπόν ο σχεδιασμός των κατασκευών, ώστε να εξυπηρετείται η χρήση για την οποία προορίζονται για μια οικονομικώς αποδεκτή διάρκεια ζωής και να ικανοποιούνται οι παρακάτω απαιτήσεις:

- Άνεση, υγεία και ασφάλεια των ενοίκων και των περιοίκων
- Ποιότητα, ασφάλεια, αντοχή, αισθητική και λειτουργικότητα

<sup>76</sup> Potsiou C., Dimitriadi K., “Tools for legal integration and regeneration of informal development in Greece: A research study in the municipality of Keratea, Surveying and Land Information Science, vol.68, no. 2 (2008), pp.103-118

<sup>77</sup> Ρεντζέλου Αικ.: “Συνδυασμένα μέτρα για τα αυθαίρετα που βοηθούν άμεσα την οικονομία και το περιβάλλον: οι πράσινες βελτιώσεις των ακινήτων ως κίνητρο για τη νομιμοποίηση των αυθαιρέτων”, Διπλωματική εργασία, 2012



- Εξοικονόμηση ενέργειας στη στέγαση<sup>78</sup>

### 2.6.1 Νόμος 1337/1983

Ο νόμος 1337/1983 είναι ο πρώτος νόμος που αφορούσε τα αυθαίρετα και είχε κατεύθυνση τη νομιμοποίηση τους. Η νομιμοποίηση δεν ήταν μαζική και χωρίς όρια αλλά είχε κάποιους περιορισμούς που αφορούσαν περιοχές που είχαν πολιτιστική σημασία ή περιβαλλοντική όπως αρχαιολογικοί χώροι ή δασικές εκτάσεις – προστατευόμενες περιοχές. Ο νόμος αυτός είχε ως στόχο να ενσωματώσει τα προάστια στο σχέδιο πόλης αναγνωρίζοντας το πραγματικό μέγεθος της πόλης και νομιμοποιώντας τα αυθαίρετα κτίσματα. Προσπάθησε επίσης να οργανώσει πολεοδομικές μονάδες και γειτονιές παρέχοντας στους κατοίκους τις απαραίτητες υποδομές. Από τότε μέχρι σήμερα έγιναν πολεοδομικά σχέδια περίπου 600.000 στρεμμάτων αλλά μόνο για τα 450.000 στρέμματα έχει ολοκληρωθεί η πράξη εφαρμογής. Από αυτά μόνο στα 250.000 στρέμματα έχει ολοκληρωθεί η εφαρμογή του σχεδίου και έχουν εγγραφεί οι ιδιοκτησίες στο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών. Ο νόμος αυτός έχει τη μεγαλύτερη εφαρμογή έως τώρα στην πολεοδομική ιστορία της χώρας.

Ο ιδιοκτήτης που θα δήλωνε την κατοικία του για να νομιμοποιηθεί θα έπρεπε να μην δημιουργεί ζημιά στο περιβάλλον ή να μην είναι επικίνδυνο από άποψη στατικής επάρκειας. Υποχρεώθηκαν επίσης, να δώσουν μία ειδική εισφορά του 10% της αξίας του κτίσματος και μία ετήσια εισφορά “πρόστιμο συντήρησης” (ίσως και εφάπαξ) και θα είναι κλιμακωτή ανάλογα με το βαθμό αυθαιρεσίας και το τριπλάσιο της ειδικής εισφοράς.<sup>79</sup>

Τέλος, βάσει του Συντάγματος δεν μπορούσαν και δεν μπορούν να νομιμοποιηθούν οι κατοικίες που βρίσκονται σε:

- κοινόχρηστους χώρους
- μέσα στη ζώνη ασφαλείας από διεθνές, εθνικό, περιφερειακό ή δημοτικό οδικό δίκτυο
- μέσα στη ζώνη του αιγιαλού
- κρατική ή δημόσια γη
- δασική έκταση
- αρχαιολογικό χώρο
- ρέματα

Ωστόσο, ο σκοπός θεσμοθέτησης αυτού του νόμου δεν ήρθε εις πέρας. Από το 2006 και μετά έχουν εκδοθεί 700 προεδρικά διατάγματα σαν μέρος της διαδικασίας επικύρωσης των πολεοδομικών σχεδίων. Παρ’ όλα αυτά, οι ιδιοκτήτες των αυθαιρέτων ακόμα δεν έχουν νομιμοποιήσει τις κατοικίες τους ούτε τακτοποιήσει τις ιδιοκτησίες τους και επομένως δεν μπορούν να προβούν σε βελτιώσεις των ακινήτων τους. Προφανώς, δεν μπορούν να προβούν

<sup>78</sup> Ρεντζέλου Αικ.: “Συνδυασμένα μέτρα για τα αυθαίρετα που βοηθούν άμεσα την οικονομία και το περιβάλλον: οι πράσινες βελτιώσεις των ακινήτων ως κίνητρο για τη νομιμοποίηση των αυθαιρέτων”, Διπλωματική εργασία, 2012

<sup>79</sup> Ρεντζέλου Αικ.: “Συνδυασμένα μέτρα για τα αυθαίρετα που βοηθούν άμεσα την οικονομία και το περιβάλλον: οι πράσινες βελτιώσεις των ακινήτων ως κίνητρο για τη νομιμοποίηση των αυθαιρέτων”, Διπλωματική εργασία, 2012



ούτε σε πράξεις κληρονομιάς, μεταβίβασης, υποθήκης ή ενοικίασης ή ακόμα περισσότερο σε εγγραφή στο Ελληνικό Κτηματολόγιο.<sup>80</sup>

### 2.6.2 Νόμος 3212/2003

Με αυτό το νόμο η κυβέρνηση πραγματοποίησε το αίτημα των ιδιοκτητών των αυθαιρέτων για σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας. Η μόνη προϋπόθεση που έθετε ήταν το αυθαίρετο να μην βρίσκεται μέσα σε περιοχές όπως αρχαιολογικοί χώροι, παραλίες, αιγιαλός, δάση και γενικότερα προστατευόμενες περιοχές. Δυστυχώς, η διαμόρφωση των διατάξεων ξεκίνησε ένα χρόνο πριν την τελική ημερομηνία και την κατάθεση των δικαιολογητικών, με αποτέλεσμα να δώσουν την ευκαιρία να χτιστεί μία νέα γενιά αυθαιρέτων.<sup>81</sup>

### 2.6.3 Νόμος 3843/2010

Με την εμφάνιση της οικονομικής κρίσης στην Ελλάδα ένας νέος νόμος παρουσιάστηκε, ο ν. 3843/2010, όπου προέβλεπε την προσωρινή νομιμοποίηση των ημιυπαίθριων χώρων ή περιπτώσεις υπέρβασης της αδειάς για 40 χρόνια και τα πρόστιμα νομιμοποίησης θα πήγαιναν στο Πράσινο Ταμείο του οποίου τα κεφάλαια είναι για περιβαλλοντικά έργα. Ο νόμος αυτός όμως, αφορούσε αυθαιρεσίες εντός σχεδίου και δεν έδινε κανένα κίνητρο στους ιδιοκτήτες να προβούν στη νομιμοποίηση των αυθαιρεσιών τους και επομένως η προσπάθεια αυτή δεν είχε τα αποτελέσματα που αναμενόταν.<sup>82</sup>

Υπάρχουν περίπου 1.5 εκατομμύρια μικρές αυθαιρεσίες στις εντός σχεδίου περιοχές και καταθέσαν 655.000 δηλώσεις υπαγωγής σε αυτό το νόμο. Σύμφωνα με το Υπουργείο, αφορούσαν περιοχές όπως η Αθήνα, Θεσσαλονίκη, Κρήτη, ανατολική Αττική και τα νησιά των Κυκλάδων και των Δωδεκανήσων.

### 2.6.3 Νόμος 4014/2011

Ο ν.4014/11 στόχευε, εκτός των άλλων, να καταστήσει τη δήλωση των αυθαιρεσιών ως υποχρεωτική. Σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου, επιτρεπόταν η προσωρινή τακτοποίηση των αυθαιρεσιών για 30 χρόνια και αφορούσε περιοχές εντός σχεδίου αλλά εκτός του επιτρεπόμενου όγκου του κτιρίου (υπέρβαση αδειάς) και περιοχές εκτός σχεδίου αλλά σε οικόπεδα με νόμιμους τίτλους ιδιοκτησίας. Εξαιρούνται εκτάσεις γης που είχαν χαρακτηριστεί ως προστατευόμενες (αρχαιολογικοί χώροι, δασικές περιοχές, αιγιαλός κτλ.).

Εντός των 30 ετών, ο ιδιοκτήτης δεν θα κληθεί να πληρώσει κάποιες επιπρόσθετες ποινές για αυθαιρεσίες που έχουν ήδη συμπεριληφθεί στη δήλωση. Επίσης, η κατοικία του θα συνδεθεί με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, αν δεν έχει συμβεί ήδη, και θα επιτρέπονται οι μεταβιβάσεις αρκεί να έχει εξοφληθεί το πρόστιμο και έχει εκδοθεί πιστοποιητικό τακτοποίησης. Τα πρόστιμα είναι

<sup>80</sup> Potsiou C., van der Molen P., Jazo S., Elikkos E. “*Formalizing the Informal: Challenges and Opportunities of Informal Settlements in South-East Europe*”, FIG – UNECE, 2015

<sup>81</sup> Ρεντζέλου Αικ.: “*Συνδυασμένα μέτρα για τα αυθαίρετα που βοηθούν άμεσα την οικονομία και το περιβάλλον: οι πράσινες βελτιώσεις των ακινήτων ως κίνητρο για τη νομιμοποίηση των αυθαιρέτων*”, Διπλωματική εργασία, 2012

<sup>82</sup> Potsiou C., van der Molen P., Jazo S., Elikkos E. “*Formalizing the Informal: Challenges and Opportunities of Informal Settlements in South-East Europe*”, FIG – UNECE, 2015



υψηλά αλλά και κλιμακωτά και παίζει σημαντικό ρόλο το έτος ανέγερσης, η τιμή ζώνης (καθορισμένη από το Υπουργείο Οικονομικών) και η χρήση του κτιρίου (πχ. πρώτη κατοικία).

Δυστυχώς, η ψήφιση αυτού του νόμου δεν συνδυάστηκε με τις κατάλληλες μεταρρυθμίσεις στο σύστημα πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού των αντίστοιχων διαδικασιών.<sup>83</sup>

Η καταληκτική ημερομηνία δηλώσεων άλλαξε πολλές φορές και από το Νοέμβριου του 2011, κατέληξε στο Μάιο του 2013. Αυτό ήταν δείγμα της μη συμμετοχής των πολιτών στο πρόγραμμα, καθώς δεν ήταν σε οικονομική θέση να ανταπεξέλθουν στους όρους αποπληρωμής των προστίμων αλλά και δεν είχαν δοθεί και τα κατάλληλα κίνητρα για να προβούν στην τακτοποίηση των ιδιοκτησιών τους. Επίσης, απόδειξη των παραπάνω είναι μία γρήγορη ανάλυση που έγινε στις δηλώσεις που δείχνει ότι η πλειοψηφία των δηλωμένων αυθαιρέτων αφορά κτίρια εμπορικών χρήσεων συν κάποιες πολύ ακριβές κατοικίες.

**Μεταβιβάσεις:** Από την ισχύ του ν.4114/2011, ήτοι 20/09/2011, απαγορευόταν και ήταν άκυρη οποιαδήποτε σύσταση ή μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο που είχαν πραγματοποιηθεί οποιουδήποτε είδους αυθαιρέσεις όπως αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης.

Για το σκοπό αυτό, σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που συντασσόταν μετά την ισχύ του ν.4014/2011 και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή σύσταση οποιουδήποτε εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, επισυναπτόταν υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση του μηχανικού με την οποία βεβαιωνόταν ότι στο ακίνητο δεν είχαν τελεσθεί παράνομες και αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες είχαν εγκατασταθεί χωρίς άδεια ή στην περίπτωση που υπήρχαν αυθαίρετες κατασκευές ή εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις έπρεπε να ανήκουν στις εξαιρέσεις που προέβλεπε ο νόμος.

Αυτό είχε ως αποτέλεσμα τα γενικά κόστη μεταβίβασης να αυξηθούν σε υψηλά επίπεδα για αυθαίρετες και μη ιδιοκτησίες και η διαδικασία να γίνεται ιδιαίτερα γραφειοκρατική. Αυτό έρχεται σε αντίθεση με τη γενικότερη τάση που ορίζει ότι πρέπει να μειωθεί ο χρόνος και το κόστος τέτοιων διαδικασιών για να μπορέσει να “δουλέψει” η οικονομία και η αγορά ακινήτων.<sup>84</sup>

**Διαδικασία Υπαγωγής στο ν.4014/2011:** Οι ιδιοκτήτες υποχρεούνται να ακολουθήσουν μία συγκεκριμένη διαδικασία και να συλλέξουν μία σειρά από δικαιολογητικά για να μπορέσουν να τακτοποιήσουν τις αυθαιρέσεις που είχαν προβεί στο ακίνητό τους πριν την 28/07/2011. Αν η κατοικία είναι εντός σχεδίου τότε εξαιρούταν για 40 χρόνια από την κατεδάφιση ενώ αν είναι εκτός για 20 χρόνια.

Τα δικαιολογητικά ήταν:

1. Μία αίτηση που θα συνοδευόταν από δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες που θα απεδείκνυαν τη χρονολογία που ολοκληρώθηκε η κατασκευή της κατασκευής ή

<sup>83</sup> Potsiou C., van der Molen P., Jazo S., Elikkos E. “Formalizing the Informal: Challenges and Opportunities of Informal Settlements in South-East Europe”, FIG – UNECE, 2015

<sup>84</sup> Potsiou C., van der Molen P., Jazo S., Elikkos E. “Formalizing the Informal: Challenges and Opportunities of Informal Settlements in South-East Europe”, FIG – UNECE, 2015

εγκατάστασης χρήσης. Αν δεν υπήρχαν τα ανάλογα έγγραφα μπορούσαν να αντικατασταθούν από ιδιωτικά βεβαίαις χρονολογίας κατά την έννοια του άρθρου 446 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, προ της 31/1/1983.

2. Δύο υπεύθυνες δηλώσεις Ν.1599/86 στις οποίες ανέφεραν λεπτομερώς τα στοιχεία του ιδιοκτήτη αλλά και τα χαρακτηριστικά στοιχεία της κατασκευής. Επί προσθέτως, απαιτούνταν τεχνική έκθεση που θα είχε συνταχθεί από τον αρμόδιο μηχανικό και θα περιέγραφε πράγματα όπως η ποιότητα κατασκευής, το εμβαδόν της, τη χρήση της κτλ και είχε και το αντίστοιχο τοπογραφικό διάγραμμα και φωτογραφίες από όλες τις απόψεις της.
3. Παράβολο των 500 ευρώ για χρήση/κατασκευή μέχρι 75τ.μ ή για κτίριο κύριας και μοναδικής κατοικίας μέχρι 120τ.μ., ενώ 1000 ευρώ για κτίριο/χρήση μέχρι 1000τ.μ. και 2000 ευρώ παράβολο για κτίριο/χρήση μεγαλύτερη των 1000τ.μ.
4. Τέλος, έντυπο υπολογισμού του ειδικού προστίμου της δηλωμένης κατασκευής.



Εικόνα 2.6.1: Αυθαιρεσίες σε εντός σχεδίου περιοχές μέσα στα επικυρωμένα όρια του συνολικού όγκου του κτιρίου – Υπάγονται στον 4014/2011<sup>85</sup>

Τώρα, σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής ή χρήση καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας, συνολικής επιφάνειας μέχρι 20τ.μ. και εφόσον το μέγεθος αυτό δεν υπέρβαινε το 20% της επιτρεπόμενης επιφάνειας και βρισκόταν εντός οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου, καθώς και για υπέρβαση ύψους που δεν υπέρβαινε το 20% του επιτρεπόμενου βάση της οικοδομικής άδειας μετρούμενο από τη στάθμη του διαμορφωμένου περιβάλλοντος χώρου όπως οριζόταν στην άδεια αυτή, το πρόστιμο καθοριζόταν σε: 1500 ευρώ για ακίνητα εκτός σχεδίου περιοχές, 2000 ευρώ για ακίνητα που βρίσκονται σε εντός σχεδίου περιοχές και εντός οικισμών περιοχές με τιμή ζώνης έως 2000 ευρώ και σε 3000 ευρώ για περιοχές με τιμή ζώνης μεγαλύτερη των 2000 ευρώ.

Συνεχίζοντας, στην περίπτωση που δεν είχε οριστεί τιμή ζώνης σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών στην περιοχή του ακινήτου, τότε λαμβανόταν υπόψη η τιμή ζώνης που είναι η ελάχιστη που εμφανιζόταν στο δήμο. Το ίδιο ίσχυε και για τις κατοικίες- κατασκευές που ανήκαν στις εκτός σχεδίου περιοχές.

<sup>85</sup> Potsiou C., van der Molen P., Jazo S., Elikkos E. “Formalizing the Informal: Challenges and Opportunities of Informal Settlements in South-East Europe”, FIG – UNECE, 2015





Αν τώρα επρόκειτο για ακίνητο που βρισκόταν στην Ηπειρωτική Ελλάδα, την Κρήτη και την Εύβοια, και δεν είχε οριστεί τιμή ζώνης σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών στην περιοχή του ακινήτου, τότε λαμβανόταν υπόψη η τιμή ζώνης που ήταν η ελάχιστη στην τοπική ή δημοτική κοινότητα που βρισκόταν το ακίνητο. Αν πάλι δεν είχε καθοριστεί σε αυτή, χρησιμοποιούταν η ελάχιστη τιμή ζώνης που ίσχυε στην περιφερειακή κοινότητα που ανήκε το ακίνητο. Τέλος, για ακίνητο που ήταν στις εκτός σχεδίου πόλης περιοχές ή εκτός οικισμού τότε λαμβανόταν υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ίσχυε στην περιφερειακή κοινότητα εφόσον στην οικεία δημοτική κοινότητα του ακινήτου η μέγιστη τιμή δεν ήταν μεγαλύτερη από τα 2.200 ευρώ.

Σχετικά με το πρόστιμο, η καταβολή του πραγματοποιούνταν εντός 24 μηνών για τα ακίνητα κατοικίας και εντός 36 μηνών για εκείνα τα οποία είναι άλλης χρήσης από την έναρξη ισχύος του νόμου. Μπορούσε να κατατεθεί ολόκληρο ή σε ισόποσες δόσεις (8 για τις κατοικίες, 14 για τις άλλες χρήσεις). Η πρώτη δόση έπρεπε να κατατεθεί εντός του πρώτου 8μηνου από την έναρξη ισχύος του νόμου και σε περίπτωση εφάπαξ πληρωμής προβλέπεται έκπτωση 20%.

Ειδικά για τις πρόχειρες κατασκευές ήταν υποχρεωτική και μία μελέτη συντήρησης. Πιο συγκεκριμένα, υποχρεούταν ο ιδιοκτήτης να καταθέσει αρχιτεκτονική μελέτη για τη μορφολογική και αισθητική ένταξη ως προς το σύνολο του κτιρίου και του κτιριακού περιβάλλοντός του. Οι εργασίες επισκευής που αφορούσαν την υγιεινή, τη χρήση και την αισθητική βελτίωση μπορούσαν να πραγματοποιηθούν ύστερα από άδεια από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία με την προϋπόθεση ότι οι εργασίες αυτές να μην επαυξάνουν το κτίσμα σε ύψος ή σε επιφάνεια, να μην το ανακαινίζουν ριζικά ή να μην αντικαθιστούν τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου.<sup>86</sup>

## 2.6.5 Νόμος 4178/2013

Το Μάιο του 2013, το ΣτΕ εξέδωσε απόφαση με την οποία κρίνει ότι ο ν. 4014/2011 είναι αντισυνταγματικός εξαιτίας των άρθρων που αφορούν την προστασία του περιβάλλοντος γιατί πολλά αυθαίρετα χτίστηκαν σε οικόπεδα μικρότερα του επιτρεπόμενου ορίου για την προστασία του περιβάλλοντος και έτσι δεν μπορεί να εφαρμοστεί οποιαδήποτε τακτοποίηση ή νομιμοποίηση αυτού. Το Σεπτέμβριο του 2013 η κυβέρνηση εισήγαγε το νόμο 4178/2013 “Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις”. Η διαφορά με τον προηγούμενο νόμο σε ότι αφορά την προστασία του περιβάλλον και την εναρμόνιση του νόμου με το Σύνταγμα, είναι ότι πλέον επιτρέπεται ο συμψηφισμός μέχρι και 50% του προστίμου με έξοδα ενεργειακής αναβάθμισης του ακινήτου.

**Βασικές κατευθύνσεις του νόμου:** Η κωδικοποίηση της νομοθεσίας σε ένα ενιαίο κείμενο με την κατηγοριοποίηση των αυθαιρεσιών και η ταξινόμηση της βαρύτητας της κάθε παράβασης, ώστε να αποκατασταθούν οι ανισότητες και να εμπεδωθεί το κράτος δικαίου. Η θεσμική αυτή θωράκιση έχει ως αποτέλεσμα την ενίσχυση της νομικής “κόκκινης γραμμής” για την ύπαρξη των αυθαιρέτων και στοχεύει στην κατοχύρωση του χρονικού σημείου ύστερα από το οποίο δεν θα γίνει σε καμία περίπτωση αποδεκτή οποιαδήποτε αυθαιρεσία, ήτοι την 28/07/2011. Τέλος,

<sup>86</sup> Ρεντζέλου Αικ.: “Συνδυασμένα μέτρα για τα αυθαίρετα που βοηθούν άμεσα την οικονομία και το περιβάλλον: οι πράσινες βελτιώσεις των ακινήτων ως κίνητρο για τη νομιμοποίηση των αυθαιρέτων”, Διπλωματική εργασία, 2012



προβλέπεται η καταγραφή των αυθαιρέτων, με παροχή διευκολύνσεων στους πολίτες, ώστε να μπορεί να αποτυπωθεί και να υπολογισθεί το περιβαλλοντικό ισοζύγιο, με τρόπο ανταποδοτικό και όχι εισπρακτικό.

**Στόχοι του νόμου:** Οι διατάξεις του νέου νόμου ο οποίος έρχεται για να συμπληρώσει και να βελτιώσει τις διατάξεις του ν.4014/2011 έχει κάποιους βασικούς στόχους που αφορούν τη δημιουργία ενός δίκαιου, ορθολογικού και αποτελεσματικού νομοθετικού πλαισίου για την αντιμετώπιση της αυθαιρέτης δόμησης και της αυθαιρέτης αλλαγής χρήσης. Πιο αναλυτικά οι στόχοι είναι:

- Αποκατάσταση του περιβαλλοντικού ισοζυγίου και του περιβάλλοντος από τις πολεοδομικές αυθαιρεσίες που εντέλει οδήγησαν στην υποβάθμιση της ποιότητας ζωής των πολιτών.
- Αποκατάσταση των ανισοτήτων που έχουν προκύψει μεταξύ των πολιτών και η εμπέδωση ενός κράτους δικαίου.
- Χάραξη της “κόκκινης γραμμής” για την αυθαιρέτη δόμηση στο μέλλον μέσω ενός αποτελεσματικού τρόπου κρίσης και ελέγχου της Διοίκησης που θα διαθέτει αξιόπιστα και επιστημονικά έγκυρα εργαλεία προς τούτο.
- Αντιμετώπιση του προβλήματος μέσα από την περιβαλλοντική και πολεοδομική του διάσταση στη λογική της βιώσιμης ανάπτυξης, των αρχών της αειφορίας και της προστασίας του περιβάλλοντος.
- Συνέργεια του θεσμικού πλαισίου για την αντιμετώπιση της πολεοδομικής παραβατικότητας αφενός με τον απαραίτητο σχεδιασμό στην κατεύθυνση του οποίου πρέπει να κινείται η Πολιτεία και αφετέρου με το πλαίσιο που διέπει την ανάπτυξη του κτιριακού αποθέματος της χώρας.
- Κατηγοριοποίηση των γενόμενων παραβάσεων, στο μέτρο του εφικτού, ώστε τα προτεινόμενα μέτρα να συνδυαστούν αποτελεσματικά σε καθεμία από τις παραβάσεις αυτές.
- Κωδικοποίηση των διατάξεων που διέπουν την αντιμετώπιση της αυθαιρέτης δόμησης με ενσωμάτωση των κατά καιρούς εγκυκλίων-οδηγιών της Διοίκησης αλλά και συμμόρφωση προς την νομολογία του Σ.τ.Ε.
- Παροχή κινήτρων στους πολίτες για υπαγωγή στις διατάξεις του νόμου.

Ο νέος νόμος έχει μία σειρά από διαφορές με τον προηγούμενο του 2011, οι οποίες είχαν στόχο τόσο την εναρμόνιση με το Σύνταγμα όσο και διευκόλυνση και παροχή κινήτρων στους πολίτες για την υπαγωγή τους. Αυτές περιληπτικά είναι:

- Εκπτώσεις σε ευπαθείς ομάδες: στις ευπαθείς ομάδες προστέθηκαν στους παλιννοστούντες, οι πολύτεκνοι, οι τρίτεκνοι, οι μακροχρόνια άνεργοι και οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων που αποτελούν γονική παροχή από παλιννοστούντες.
- Εκπτώσεις σε ΑΜΕΑ με ποσοστό αναπηρίας μεγαλύτερο του 67%
- Στο ζήτημα της παλαιότητας προστέθηκαν οι κατοικίες πριν του 1975 οι οποίες πληρώνουν μόνο το παράβολο.



- Πλέον δεν υπάγονται στο νόμο ρύθμισης αυθαιρεσίες μετά του 2011 όπου ψηφίστηκε ο προηγούμενος νόμος (ν.4014/2011).
- Ορίστηκαν οι προδιαγραφές που πρέπει να έχει μία αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης σε διατηρητέο κτίριο για να υπαχθεί στο νόμο ρύθμισης.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3<sup>0</sup>: Η “FIT FOR PURPOSE” ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΓΗΣ**

Στις αναπτυσσόμενες χώρες έχουν θεσμοθετηθεί μία σειρά από όργανα τα οποία αφορούν τον παράγοντα γη ενώ συγχρόνως εξασφαλίζουν το ιδιοκτησιακά δικαιώματα των πολιτών



προστατεύοντας τη μεταξύ τους σχέση καθορίζοντας τους κανόνες που θα τη διέπουν. Ακόμη υποστηρίζουν την εύρυθμη λειτουργία της αγοράς ακινήτων και γενικότερα της οικονομίας των χωρών αυτών. Ωστόσο, σύμφωνα με έρευνες το 70% του πληθυσμού της γης δεν συμμετέχει σε ένα τέτοιο σύστημα διαχείρισης γης πράγμα που σημαίνει ότι δεν έχει εξασφαλισμένα ιδιοκτησιακά δικαιώματα καθώς δεν είναι πουθενά επίσημα καταγεγραμμένα (πχ. σε Κτηματολόγιο).<sup>87</sup> Επίσης, η πλειοψηφία αυτών των ανθρώπων είναι φτωχοί και οι πιο αδύναμοι σε μία κοινωνία αντιμετωπίζοντας το πρόβλημα της επιβίωσης καθημερινά αφού δεν έχουν πρόσβαση, εκτός των άλλων, σε συστήματα παροχής πόσιμου νερού, και βιώσιμης ποιότητας ζωής.<sup>88</sup>

Η μη εξασφάλιση του ιδιοκτησιακού δικαιώματος επί ενός ακινήτου έχει πολλές προεκτάσεις όπως οικονομικές κοινωνικές αλλά και περιβαλλοντικές. Πιο συγκεκριμένα, παράγονται μεγάλες ανισότητες ανισοροπίες μεταξύ των πολιτών ακόμα και της ίδιας χώρας και δεν δίνει τη δυνατότητα στον οποιοδήποτε να συμμετέχει στην οικονομική ανάπτυξη της χώρας του. Ακόμη, δυσκολεύει την επαρκή περιβαλλοντική εποπτεία και απωθεί τις ιδιωτικές επενδύσεις λόγω του μεγάλου ρίσκου που υπάρχει στην απόκτηση γης.

Ένα σύστημα διαχείρισης γης ή αλλιώς Κτηματολόγιο, δίνει την τεχνική υποδομή σε ένα κράτος να εξασφαλίσει τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα, να εφαρμόσει ένα δίκαιο σύστημα φορολόγησης και εκτίμησης της αξίας της γης και του παρέχει τις πληροφορίες για να τη σωστή διαχείριση της γης με την εφαρμογή των κατάλληλων πολιτικών. Στις χώρες που δεν διαθέτουν σε πλήρη ή καθόλου λειτουργία ένα τέτοιο σύστημα, αυτό οφείλεται σε μία σειρά από παράγοντες όπως αδύναμες υπηρεσίες, ακατάλληλοι νόμοι και κανονισμοί, υψηλά κόστη στην εφαρμογή διαδικασιών, πολυπλοκότητα νομικού πλαισίου, ανεπαρκής συντήρηση και ενημέρωση υποδομών και δεδομένων και τέλος εφαρμογή χρονικών ορίων που δεν είναι κατάλληλα για τις τοπικές συνθήκες.

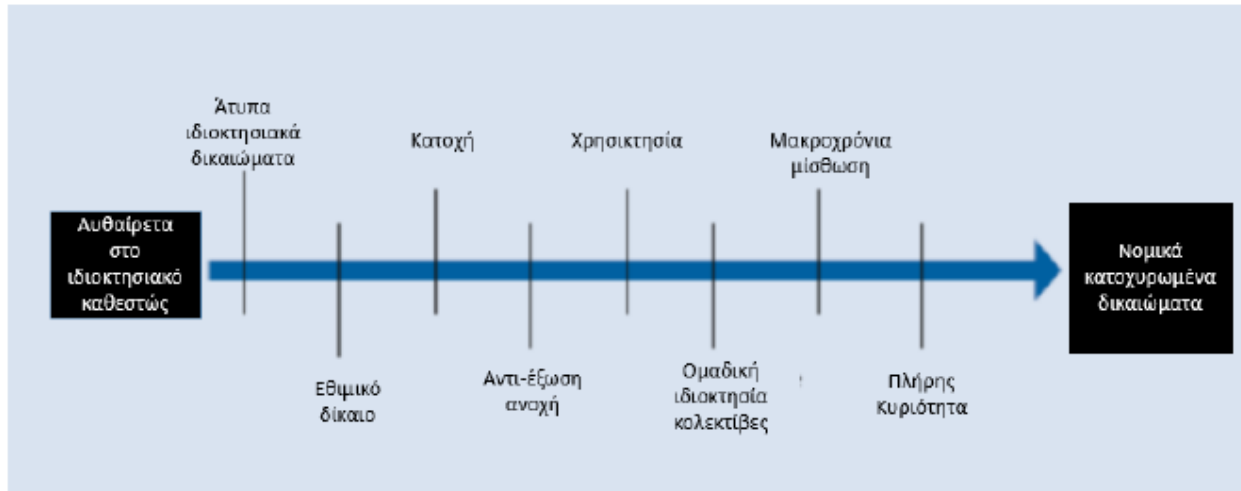
Τα συμβατικά συστήματα διαχείρισης γης, λειτουργούν με συμβατικά ιδιοκτησιακά δικαιώματα τα οποία δεν μπορούν να ικανοποιήσουν περιπτώσεις όπου η κατανομή γης έχει πραγματοποιηθεί με κοινωνικά κριτήρια και δεν μπορούν να εγγυηθούν της εξασφάλισης της ιδιοκτησίας για κοινωνικές ομάδες με χαμηλά εισοδήματα ή με μεγάλα αστικά προβλήματα<sup>89</sup>. Αυτές οι ανάγκες λοιπόν έχουν οδηγήσει στην ανάπτυξη μίας θεωρίας η οποία ουσιαστικά λέει ότι το ιδιοκτησιακό καθεστώς πρέπει να περιλαμβάνει μία σειρά από βήματα και θα ξεκινάει από το αυθαίρετο ιδιοκτησιακό καθεστώς και θα καταλήγει στο επίσημο. Με την εισαγωγή αυτής της προσέγγισης δεν ευνοείται η αυθαίρετη ανάπτυξη αυθαίρετων ιδιοκτησιακών καθεστώτων αλλά είναι η κατάλληλη προσέγγιση στα πρώτα στάδια σύνταξης των συστημάτων κτηματολογίου όπου σε κάθε βήμα της διαδικασίας θα κατοχυρώνονται όλων των ειδών δικαιώματα γης.<sup>90</sup>

<sup>87</sup> McLaren R., “Engaging the Land Sector Gatekeepers in Crowd Sourced Land Administration”. FIG Working Week 2013, Abuja, 2013

<sup>88</sup> Enermark S., McLaren R., Lemmen C., ‘Fit-For-Purpose Land Administration – Guiding Principles for Country Implementation’, UN Human Settlements Programme UN-Habitat, 2016

<sup>89</sup> UN-HABITAT (2008). “Secure Land Rights for All”. Nairobi.

<sup>90</sup> Αποστολόπουλος Κ., “Πρόταση για Αξιόπιστη, Γρήγορη και Χαμηλού Κόστους Κτηματογράφηση”, Διπλ. Εργασία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, 2016



Πίνακας 3.1: Διαβάθμιση Δικαιωμάτων Γης<sup>91</sup>

Η προσέγγιση “Fit-For-Purpose” έρχεται για να καλύψει την ανάγκη που περιγράφεται παραπάνω και αναφέρεται στο χωρικό, νομικό και θεσμικό πλαίσιο που μπορεί να αναπτυχθεί και να σχεδιαστεί σκοπό τη διαχείριση των τρεχόντων ζητημάτων της γης μέσα σε μια συγκριμένη χώρα ή περιοχή και όχι ακολουθώντας τις πιο προηγμένες τεχνικές προδιαγραφές. Αυτό με άλλα λόγια σημαίνει ότι για την κατοχύρωση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων σε αρχικό στάδιο δεν χρειάζεται να διεξαχθούν τοπογραφικές μετρήσεις μεγάλης ακρίβειας με στόχο τη μεγάλη λεπτομέρεια αλλά αρκεί κάποιο νομικό ή κοινωνικό δικαίωμα κτήσης. Το ίδιο συμβαίνει και ανάλογα με την περιοχή μελέτης, δηλαδή αν είναι αγροτική ή αστική όπου η πυκνότητα δόμησης διαφέρει. Είναι σαφές λοιπόν, πως η εφαρμογή ενός συστήματος κτηματολογίου δυτικού τύπου δεν είναι δυνατόν να εφαρμοστεί αμέσως σε χώρες που δεν έχουν καν διασφαλίσει τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα. Αντίθετα, πρέπει να αποτελεί τελικός στόχος μία χώρας η ανάπτυξη ενός τέτοιου τύπου κτηματολόγιο καθώς και χρειάζεται μεγάλη τεχνογνωσία αλλά και μεγάλα κονδύλια για να εφαρμοστεί.

Με άλλα λόγια, η προσέγγιση αυτή στοχεύει στην ανάπτυξη συστημάτων και διαδικασιών ευέλικτων που βασίζονται στο σκοπό, στο χαμηλό κόστος και στην αξιοπιστία. Η χρήση προηγμένων τεχνολογιών και δαπανηρών εργασιών πεδίου θα έρθει αλλά σταδιακά και θα γίνει όταν αυτό κριθεί σκόπιμο και απαραίτητο. Η αξιολόγηση αυτών των τεχνολογιών και των επενδυτικών επιλογών που θα γίνονται κάθε φορά θα πρέπει να βασίζεται στην δημιουργία ενός συστήματος κτηματολογίου που θα ικανοποιεί τις ανάγκες της σύγχρονης τεχνολογίας και θα εξασφαλίζει πρόσβαση στα ιδιοκτησιακά δικαιώματα σε όλους τους πολίτες.

### 3.1 ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗΣ

Για την εφαρμογή ενός συστήματος FFP προσέγγισης, είναι σημαντική η αλλαγή στον τρόπο σκέψης των άμεσα ενδιαφερομένων με τη γη όπως είναι οι ιδιοκτήτες, μηχανικοί κτλ. Αρχικά, θα πρέπει, όπως έχει προαναφερθεί, να μην χρησιμοποιούνται τα πιο προηγμένα συστήματα τεχνολογίας για τις τοπογραφικές μετρήσεις αλλά αυτό απαιτεί μία ραγδαία αλλαγή νοοτροπίας

<sup>91</sup> UN-HABITAT. “Secure Land Rights for All”. Nairobi, 2008



και αναγνώριση των οφελών που θα αποκομίσει η λειτουργία ενός τέτοιου συστήματος αλλά κυρίως μία δυνατή και σταθερή ηγεσία. Δεύτερον, είναι απαραίτητη η αναδιάρθρωση του νομικού πλαισίου για να μπορέσει να είναι ευέλικτο και λειτουργικό το σύστημα. Αυτό όμως, περιλαμβάνει πολιτικούς κινδύνους καθώς ενδεχομένως να υπάρχουν πολλές αντιδράσεις και εκεί χρειάζεται πλήρης ενημέρωση των πολιτικών για να αντιληφθούν την ανάγκη αλλαγής προσέγγισης. Τρίτον και τελευταίο αλλά πολύ σπουδαίο είναι η ανάγκη το σύστημα να είναι λειτουργικό και να παρέχει τη δυνατότητα συνεχούς και σταδιακής εξέλιξης και βελτίωσης για να προσαρμόζεται στις κοινωνικές και οικονομικές εξελίξεις – ανάγκες.<sup>92</sup>

### 3.1.1 Η FFP στα Σύγχρονα Συστήματα Διοίκησης Γης

Τα σύγχρονα συστήματα Διοίκησης Γης χρησιμοποιούν μεγάλη ακρίβεια στις τοπογραφικές μετρήσεις που αφορούν τα μεμονωμένα οικόπεδα και βασίζονται σε συγκεκριμένες προδιαγραφές και κανονισμούς. Επίσης, χρησιμοποιούν μία σειρά από επίσημα έγγραφα για να εγγραφεί το ιδιοκτησιακό δικαίωμα στο μετρημένο οικόπεδο. Η FFP προσέγγιση από την άλλη, χρησιμοποιεί εθνικής κάλυψης αεροφωτογραφίες ή δορυφορικές εικόνες και δείχνει τον τρόπο με τον οποία είναι χωρισμένη η γη σε οικόπεδα αναφορικά με τη χρήση γης. Όσον αφορά τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα επί μίας έκτασης γης, χρησιμοποιούνται και εκεί αεροφωτογραφίες και δορυφορικές εικόνες για ταυτοποιηθεί το οικόπεδο μέσω των ορατών ορίων του και τα δικαιώματα (νόμιμα ή “λογικά”) αναγράφονται στα μητρώα κατευθείαν. Αυτή η συμμετοχική προσέγγιση αναλαμβάνεται από τοπικά εκπαιδευμένο προσωπικό και άμεσα ενδιαφερόμενους. Σχετικά με τις προδιαγραφές στην ακρίβεια, η FFP προσέγγιση δεν εστιάζει στην μεγάλη ακρίβεια αλλά κυρίως στην κατάλληλη ακρίβεια ανάλογα με τη ποικιλία των τύπων ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων που πρέπει να διασφαλιστούν.

Η FFP προσέγγιση για τη δόμηση ενός συστήματος διαχείρισης και διοίκησης γης, εστιάζει στο σκοπό για τον οποίο δομήθηκε, όπως για παράδειγμα η διασφάλιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων. Το σύστημα έχει τη δυνατότητα να βελτιωθεί σταδιακά ανάλογα με τις επιταγές της κοινωνίας, των οικονομικών εξελίξεων και των αλλαγών του νομικού πλαισίου. Ένα λειτουργικό τέτοιο σύστημα έχει πολλά οφέλη για μία κοινωνία καθώς δίνει τη δυνατότητα σε μικρό χρονικό διάστημα και με μικρό κόστος να αναβαθμιστεί και να υποστηρίξει κάποιους πολιτικούς στόχους για οικονομική ανάπτυξη και να αντιμετωπιστούν φαινόμενο κοινωνικού διαχωρισμού και περιβαλλοντικής βιωσιμότητας.

### 3.1.2 Έμφαση στο Σκοπό

Βασικός στόχος ενός συστήματος διαχείρισης γης είναι αρχικώς η διασφάλιση της γης και της ιδιοκτησίας και δευτερευόντως στην διευκόλυνση εκτίμησης και φορολόγησης της γης και των φυσικών πόρων, στην υποστήριξη της ανάπτυξης της γης και στην παροχή αξιόπιστων πληροφοριών για τη λήψη αποφάσεων που αφορούν τις πολιτικές γης. Ένα τέτοιο σύστημα λειτουργεί μέσα σε ένα χωρικό πλαίσιο στο οποίο μπορεί να προσδιορίσει και να καταγράψει με πληρότητα τη χρήση και τη θέση όλων των γεωτεμαχίων. Για παράδειγμα, η διασφάλιση του

<sup>92</sup> Enermark S., McLaren R., Lemmen C., ‘Fit-For-Purpose Land Administration – Guiding Principles for Country Implementation’, UN Human Settlements Programme UN-Habitat, 2016



ιδιοκτησιακού καθεστώτος σε ένα γεωτεμάχιο δεν απαιτεί ακριβείς τοπογραφικές μετρήσεις αλλά επαρκή προσδιορισμό του γεωτεμαχίου σε έναν χάρτη. Αντίστοιχα για την εκτίμηση των αξιών και τη φορολόγηση της ιδιοκτησίας δεν απαιτούνται ακριβείς μετρήσεις αλλά ένας επαρκής προσδιορισμός των χαρακτηριστικών του ακινήτου που παίζουν ρόλο στη διαδικασία εκτίμησης.<sup>93</sup>

### 3.1.3 Ευελιξία

Η ανάπτυξη ενός συστήματος διαχείρισης γης μέσω της FFP προσέγγισης χαρακτηρίζεται από ευελιξία για την κάλυψη των αναγκών η οποία έχει χωρική συσχέτιση και αφορά συγκεκριμένες λειτουργίες. Η ευελιξία ενός συστήματος παρατηρείται στην ακρίβεια που χρησιμοποιείται σε κάθε διαδικασία ή στις απαιτήσεις που υπάρχουν για τη διαχείριση των χωρικών πληροφοριών, τον τρόπο καταγραφής τους και τη διαχείριση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων επί της γης. Για την ανάπτυξη ενός τέτοιου συστήματος, πρέπει να σχεδιαστεί παράλληλα και το αντίστοιχο νομικό και θεσμικό πλαίσιο που θα περιβάλλει τη λειτουργία του και θα είναι πλήρως προσαρμοσμένο στις ανάγκες της κοινωνίας και των τοπικών συνθηκών.

Μία FFP προσέγγιση υποστηρίζει και προστατεύει τους φτωχούς και δομείται με βάση την αρχή των διαβαθμισμένων ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων. Αυτό σημαίνει με άλλα λόγια, ότι άλλα ιδιοκτησιακά δικαιώματα αναγνωρίζονται είτε με τον κλασσικό τρόπο (από το κράτος ή τοπ. αυτοδιοίκηση) με τη χρήση επίσημων και νόμιμων τίτλων ιδιοκτησίας είτε μέσα από το κοινωνικό σύνολο όπου άγραφοι νόμοι είναι αυτοί που υπερισχύουν και μέσω αυτών αναγνωρίζονται τα δικαιώματα.

Τέλος, στο ζήτημα της καταγραφής του ιδιοκτήτη, όχι μόνο του δικαιώματος, ένα ευέλικτο σύστημα παρέχει τη δυνατότητα να θεωρείται ως ιδιοκτήτης όχι μόνο ένα άτομο αλλά μία οικογένεια, μία φυλή ή ένας συνεταιρισμός, πράγμα που είναι συνηθισμένο σε πολλές χώρες και αυτό αποτελεί δείγμα της σημασίας που έχει να προσαρμόζεται ένα σύστημα στις τοπικές και κοινωνικές συνθήκες.<sup>94</sup>

### 3.1.4 Βελτίωση του Συστήματος

Ένα σύστημα πρέπει να δομείται με τέτοιο τρόπο ώστε να μπορεί σταδιακά και μέσω των οικονομικών και κοινωνικών αλλαγών από την οικονομική ανάπτυξη ή την προσέλκυση επενδύσεων να προσαρμοστεί παραμένοντας αποτελεσματικό. Εδώ εισάγεται και η έννοια του “ελαχίστου βιώσιμου προϊόντος” (minimum viable product – mvp) η οποία περιλαμβάνει τον προσδιορισμό του βέλτιστου τρόπου για την επίτευξη ενός στόχου με την κατάλληλη εξισορρόπηση των παραγόντων κόστους ακρίβειας και χρόνου. Για παράδειγμα, η χρήση μεγάλης ακρίβειας μετρήσεων σε πολύ μικρό χρονικό διάστημα ανεβάζει πολύ το κόστος ενώ αν το τελικό προϊόν συσταθεί γρήγορα και φτηνά η ακρίβεια θα είναι αντίστοιχα μικρότερη. Συμπερασματικά, το παραπάνω σημαίνει ότι αν ένα σύστημα διαχείρισης γης έχει πλήρως

<sup>93</sup> Αποστολόπουλος Κ., “Πρόταση για Αξιόπιστη, Γρήγορη και Χαμηλού Κόστους Κτηματογράφηση”, Διπλ. Εργασία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, 2016

<sup>94</sup> Enermark S., McLaren R., Lemmen C., ‘Fit-For-Purpose Land Administration – Guiding Principles for Country Implementation’, UN Human Settlements Programme UN-Habitat, 2016



συσταθεί με την γρήγορη και φτηνή μέθοδο, χωρίς μεγάλη βάση στην ακρίβεια, θα μπορεί στα πλαίσια της σταδιακής βελτίωσης, να χρησιμοποιηθούν πιο ακριβείς και πιο λεπτομερείς μέθοδοι αφού θα υπάρχει περισσότερος χρόνος για την καταγραφή των δεδομένων.<sup>95</sup>

### 3.2 ΔΟΜΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗΣ

Η FFP προσέγγιση έχει ως βασικό στόχο τη δόμηση ενός συστήματος διοίκησης γης σε επίπεδο χώρας παρέχοντας εξασφάλιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων. Παρ’ όλα αυτά, σε μια χώρα υπάρχουν διάφορες περιοχές που είναι δύσκολο να καλυφθούν από τη γενική δόμηση του συστήματος λόγω νομικών ή θεσμικών ζητημάτων. Αυτές οι περιπτώσεις δεν πρέπει να αποτελέσουν τροχοπέδη για την εφαρμογή του συστήματος αλλά διευθετηθούν εκ των υστέρων και εφόσον έχουν διευθετηθεί ζητήματα γενικότερης φύσεως.

Συνεχίζοντας, μία πολύ σημαντική απαίτηση για την εφαρμογή ενός συστήματος FFP προσέγγισης, είναι η εξασφάλιση ότι το σύστημα μπορεί να αντεπεξέλθει στις ανάγκες αλλά και στη δυνατότητα που έχει να μπορεί να συντηρηθεί και να εκσυγχρονιστεί όποτε κριθεί αναγκαίο. Επομένως, πριν την εφαρμογή του συστήματος θα πρέπει να υιοθετηθεί μία στρατηγική ανάπτυξης της ικανότητας του συστήματος με την οποία θα μπορεί οποιαδήποτε στιγμή να είναι αξιόπιστο και λειτουργικό.

Τέλος, πρέπει να καθοριστεί ο προϋπολογισμός για την ανάπτυξη του συστήματος και κυρίως να υπάρχει πολιτική αφοσίωση και ηγεσία που θα υιοθετήσει ένα τέτοιο έργο και θα το βάλει σε μία σαφή πορεία.

Πιο συγκεκριμένα, η FFP προσέγγιση αποτελείται από τρία βασικά πλαίσια: α)το χωρικό, β)το νομικό και γ) το θεσμικό. Κάθε ένα από αυτά χαρακτηρίζεται από ευελιξία για να ανταποκρίνεται στις πραγματικές ανάγκες της εκάστοτε χώρας, πρέπει να μπορεί να βελτιώνεται σταδιακά ώστε να υποστηρίζει τις αλλαγές που γίνονται σε κοινωνικό και οικονομικό πλαίσιο αλλά και τις ανάγκες εντός γεωγραφικού, νομικού και διοικητικού πλαισίου μίας χώρας.

Οι τρεις συνιστώσες του συστήματος είναι άκρως αλληλένδετες και σχηματίζουν ένα εννοιολογικό πλέγμα. Πιο συγκεκριμένα το χωρικό πλαίσιο αφορά την κατάσταση της παρουσίασης της χρήσης γης. Η κλίμακα και η ακρίβεια πρέπει να είναι επαρκής και κατάλληλη για την υποστήριξη και διαχείριση νομικών δικαιωμάτων, της χρήσης γης και των φυσικών πόρων εν μέσω θεσμικού πλαισίου. Εκτός των παραπάνω, απαιτείται και αξιόπιστη και ενημερωμένη πληροφορία για να λειτουργήσει το σύστημα, η οποία παρέχεται από το χωρικό πλαίσιο.

<sup>95</sup> Enermark S., McLaren R., Lemmen C., ‘Fit-For-Purpose Land Administration – Guiding Principles for Country Implementation’, UN Human Settlements Programme UN-Habitat, 2016





Εικόνα 3.2.1: Το χωρικό, νομικό και θεσμικό πλαίσιο της FFP προσέγγισης στην διοίκηση της γης<sup>96</sup>

Επίσης η FFP προσέγγιση περιλαμβάνει και τη δυναμική αλληλεπίδραση αυτών των πλαισίων για την επίτευξη στόχων. Έχει τη δυνατότητα κάθε πλαίσιο να διαφοροποιηθεί μέσα στο χρόνο και να βελτιωθεί και λαμβάνοντας υπόψη της αλληλεξαρτήσεις τους, είναι σαφές ότι θα επηρεαστούν και τα άλλα δύο. Ακόμη, με τον κατάλληλο σχεδιασμό είναι εφικτή και η αλληλοενίσχυσή τους. Για παράδειγμα, αν αναγνωριστούν νέοι τύποι δικαιωμάτων τότε πρέπει να αλλάξει το νομικό πλαίσιο αλλά και το χωρικό με την αναβάθμιση των IT εργαλείων για να γίνει εφικτή η διαδικασία καταγραφής τους.

<sup>96</sup> Αποστολόπουλος Κ., “Πρόταση για Αξιόπιστη, Γρήγορη και Χαμηλού Κόστους Κτηματογράφηση”, Διπλ. Εργασία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, 2016

ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ		
Χωρικό πλαίσιο	Νομικό πλαίσιο	Θεσμικό πλαίσιο
Ύπαρξη γενικών ορίων και όχι καθορισμένων ορίων	Ένα ευέλικτο πλαίσιο συνυφασμένο με τις διοικητικές και όχι τις δικαστικές αρχές.	Καλή διακυβέρνηση της γης χωρίς γραφειοκρατία
Χρήση δορυφορικών εικόνων και ορθοφωτοχαρτών	Συνεχές στο ιδιοκτησιακό καθεστώς	Ενοποιημένο θεσμικό πλαίσιο
Συσχέτιση ακρίβειας μετρήσεων με τον σκοπό και όχι με τα τεχνικά πρότυπα	Ευέλικτη καταγραφή	Ευέλικτη IT προσέγγιση
Απαιτήσεις για αναβάθμιση, ευκαιρίες για αναβάθμιση και διαρκή βελτίωση	Εξασφάλιση ισότητας των φύλων στη γη και στο ιδιοκτησιακό καθεστώς	Διαφανή κτηματολογικά δεδομένα, εύκολα προσβάσιμα σε όλους

Εικόνα 3.2.2: Βασικές Αρχές και πλαίσια FFP προσέγγισης<sup>97</sup>

### 3.2.1 Χωρικό Πλαίσιο

Οι βασικές αρχές για τη δημιουργία ενός ευέλικτου χωρικού πλαισίου βασίζονται σε 4 βασικά σημεία<sup>98</sup>:

1. **Ύπαρξη γενικών ορίων και όχι καθορισμένων ορίων:** Χρησιμοποιώντας γενικά όρια για τον προσδιορισμό του φυσικού αντικειμένου τοπολογικά στο χώρο θα είναι επαρκή για τους περισσότερους σκοπούς διοίκησης της γης και ιδίως σε αγροτικές και ημι-αστικές περιοχές, ενώ τα καθορισμένα όρια με τοπογραφικές μετρήσεις θα συμβάλλουν στη σύνδεση μεταξύ των νομικών και φυσικών αντικειμένων σε προηγμένα συστήματα πληροφοριών της γης καθώς επίσης και στη μείωση των προβλημάτων προσδιορισμού των ορίων σε κάποιο βαθμό.
2. **Χρήση δορυφορικών εικόνων / ορθοφωτογραφιών:** Η χρήση μεγάλης κλίμακας δορυφορικών εικόνων ή ορθοφωτογραφιών (π.χ. κλίμακα 1:2000), θα είναι επαρκής για τους περισσότερους σκοπούς διοίκησης γης. Τα όρια των ιδιοκτησιών μπορούν εύκολα να αναγνωριστούν από τους ιδιοκτήτες μέσω φωτογραφιών αφού μπορούν εύκολα να τις κατανοήσουν και έτσι μπορούν να συμμετέχουν στον προσδιορισμό των ορίων. Επίσης, αν υπάρχουν όρια που δεν μπορούν να φωτοερμηνευτούν, επιπρόσθετες μετρήσεις πεδίου μέσω smartphones ή tablets ή ακόμα και τοπογραφικές μετρήσεις μπορεί να χρειαστούν. Σε αυτό το σημείο, να τονιστεί ότι η χρήση αεροφωτογραφιών ή δορυφορικών εικόνων είναι πολύ πιο φτηνή διαδικασία από τις αντίστοιχες διαδικασίες με τοπογραφικές μετρήσεις (π.χ. σε αγροτική περιοχή 3 φορές πιο φτηνή). Ένα άλλο

<sup>97</sup> Αποστολόπουλος Κ., “Πρόταση για Αξιόπιστη, Γρήγορη και Χαμηλού Κόστους Κτηματογράφηση”, Διπλ. Εργασία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, 2016

<sup>98</sup> Enemark S., “Building Fit-For-Purpose Spatial Frameworks for Sustainable Land Governance in Sub-Sahara Africa”. FIG Working Week 2013, Abuja, 2013



πλεονέκτημα χρήσης τέτοιων διαδικασιών είναι και η ταυτόχρονο προσδιορισμό των χρήσεων γης και καταγραφή των ορίων των κτιρίων και των υποδομών που είναι απαραίτητα για τον ολοκληρωμένο σχεδιασμό και ανάπτυξη γης από ένα σύστημα διοίκησης γης.

3. **Συσχέτιση ακρίβειας μετρήσεων με το σκοπό και όχι με τα τεχνικά πρότυπα:** Οι ανάγκες ακρίβειας διαφέρουν ανάλογα με τις χρήσεις γης και την πυκνότητα και ποσότητα της πληροφορίας που υπάρχει(π.χ. αγροτική ή αστική περιοχή). Επομένως, η ακρίβεια εξαρτάται από το σκοπό και επομένως θα πρέπει να ποικίλλει. Αυτό σημαίνει ότι για παράδειγμα στην καταγραφή των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων απαιτεί μόνο την ταυτοποίηση του οικοπέδου η οποία όμως δεν θέλει μεγάλη ακρίβεια. Ακόμη, σε διαδικασίες σχεδιασμού που απαιτούν επαρκή χαρτογράφηση των αντικειμένων δεν απαιτούν και υψηλή ακρίβεια. Ωστόσο, υπάρχουν περιπτώσεις που απαιτείται εξ’ αρχής μεγάλη ακρίβεια όπως είναι τα ζητήματα υψηλής αξίας ης γης σε πυκνοκατοικημένες αστικές περιοχές ή την ανάγκη κατασκευής ενός μεγάλου έργου όπου εκεί θα πρέπει να ζητείται και να πληρώνεται από τους δικαιούχους.
4. **Απαιτήσεις για αναβάθμιση, ευκαιρίες για αναβάθμιση και διαρκή βελτίωση:** Ένα ευέλικτο χωρικό πλαίσιο σημαίνει ότι είναι δομημένο με τέτοιο τρόπο ώστε να μπορεί να αντιμετωπίσει τις ανάγκες συνεχούς και διαρκούς ενημέρωσής του, σταδιακής αναβάθμισής του όποτε αυτό είναι αναγκαίο και απαιτείται από τις εφαρμοζόμενες πολιτικές γης. Βασική προϋπόθεση του παραπάνω, είναι η de facto σύνδεση των τοπογραφικών διαδικασιών με το ένα εθνικό σύστημα αναφοράς. Η απαίτηση για τη συνεχή ενημέρωση των διαδικασιών είναι απαραίτητη προκειμένου να διασφαλιστεί ότι όλα τα στοιχεία είναι πλήρη και αξιόπιστα. Η αναβάθμιση είναι απαραίτητη γιατί επιτρέπει την παροχή ανανεωμένης χαρτογραφικής βάσης όποτε είναι αναγκαία και για ειδικούς σκοπούς (δραστηριότητες για την ανάπτυξη της γης, μεγάλα κατασκευαστικά έργα ή δημιουργία όλων των ειδών έργων υποδομής).

ΧΩΡΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ		
ΑΡΧΕΣ	ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ
Υπαρξη γενικών ορίων και όχι καθορισμένων ορίων	α) Υιοθέτηση γενικών ορίων για τον προσδιορισμό των γεωτεμαχίων βασιζόμενη στα φυσικά χαρακτηριστικά τους στο πεδίο που μπορούν να προσδιοριστούν με αεροφωτογραφίες/δορυφορικές εικόνες.	Συμφωνημένες διαδικασίες πεδίου για την ανάπτυξη του χωρικού πλαισίου και των χωρικών οντοτήτων.
	β) Καταγραφή μη ορατών ορίων με απλές τοπογραφικές διαδικασίες.	Συμφωνημένες διαδικασίες πεδίου για το πότε και πώς πρέπει να χρησιμοποιούνται οι τοπογραφικές διαδικασίες.
Χρήση δορυφορικών εικόνων/ ορθοφωτογραφιών	γ) Καθορισμός των καταγεγραμμένων ορίων ως επίσημα.	Κανονισμοί για τη δημιουργία καθορισμένων ορίων.
	α) Χρήση αεροφωτογραφιών/δορυφορικών εικόνων για την χαρτογράφηση των γεωτεμαχίων	Εθνικής κλίμακας κάλυψη εικόνων σε διάφορες κλίμακες.
	β) Συμμετοχική διαδικασία για τον προσδιορισμό των φυσικών συνόρων των γεωτεμαχίων στις εκτυπωμένες εικόνες	Διαδικασίες πεδίου για τον προσδιορισμό και την καταγραφή των δικαιωμάτων γης που σχετίζονται με το μοναδιαίο γεωτεμάχιο.
	γ) Ψηφιοποίηση των προσδιορισμένων συνόρων από το πεδίο στον χάρτη για την παραγωγή προκαταρκτικών κτηματολογικών χαρτών.	Ψηφιοποιημένα γεωτεμάχια διαχειριζόμενα από την εθνική υποδομή χωρικών πληροφοριών.
	δ) Αποθήκευση των αρχικών χαρτών για μελλοντική χρήση σε περίπτωση διενέξεων	Αρχειοθέτηση αρχικών χαρτών.



<p><b>Συσχέτιση ακρίβειας μετρήσεων με το σκοπό και όχι με τα τεχνικά πρότυπα</b></p>	<p>α) Υιοθέτηση απαιτούμενου επιπέδου ακρίβειας ανάλογα με την πυκνότητα των οικισμών</p> <p>β) Υιοθέτηση απαιτούμενου επιπέδου ακρίβειας για τις λειτουργίες της χρήσης, της αξίας και της ανάπτυξης της γης.</p>	<p>Κατάλληλες κλίμακες φωτογραφιών για όλες τις περιοχές μιας χώρας.</p> <p>Κατάλληλες κλίμακες φωτογραφιών για την διαχείριση των λειτουργιών της διοίκησης της γης.</p>
<p><b>Απαιτήσεις για αναβάθμιση, ευκαιρίες για αναβάθμιση και διαρκή βελτίωση</b></p>	<p>α) Υιοθέτηση απαραίτητης στρατηγική για την διασφάλιση της συντήρησης του συστήματος</p> <p>β) Υιοθέτηση μέτρων για την αναβάθμιση και συντήρηση του συστήματος</p> <p>γ) Υιοθέτηση διαδικασιών για την αναβάθμιση και διαρκή εξέλιξη του χωρικού πλαισίου</p>	<p>Εθνική στρατηγική για τη διοίκηση της γης.</p> <p>Κανονιστικό πλαίσιο για τη διασφάλιση και υποστήριξη του συστήματος.</p> <p>Κανονιστικό πλαίσιο για την αναβάθμιση του χωρικού πλαισίου.</p>

Πίνακας 3.2.1: Αρχές και Ενέργειες για τη δόμηση του Χωρικού Πλαισίου<sup>99</sup>

### 3.2.2 Νομικό Πλαίσιο

Οι βασικές αρχές για τη δημιουργία ενός ευέλικτου νομικού πλαισίου, αναλύονται σε τέσσερα βασικά σημεία τα οποία είναι τα εξής<sup>100</sup>:

1. **Ευέλικτο πλαίσιο συνυφασμένο με τις διοικητικές και όχι τις δικαστικές αρχές:** Σε πολλές χώρες οι διαδικασίες που αφορούν την επικύρωση ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων είναι συνυφασμένες με τις δικαστικές αρχές. Αυτό σημαίνει ότι για την επικύρωση απαιτείται εκδίκαση της υπόθεσης το οποίο αυτόματα συνεπάγεται με χρονοβόρα, αδιαφανή και κοστοβόρα διαδικασία η οποία εμποδίζει την ολοκλήρωση και τη γενικότερη λειτουργία του συστήματος διαχείρισης γης. Με την FFP προσέγγιση, για τις δραστηριότητες αυτές είναι υπεύθυνοι εξουσιοδοτημένοι διοικητικοί θεσμοί και με αυτό τον τρόπο θα επισπευτεί η επικύρωση, εγγραφή και καταγραφή των δικαιωμάτων γης αλλά συγχρόνως θα αποδεδμευτούν τα δικαστήρια και θα μπορούν να ασχοληθούν με υποθέσεις διαφορών γης.
2. **Συνεχές ιδιοκτησιακό καθεστώς:** Στις αναπτυσσόμενες χώρες υφίστανται συγκεκριμένοι τύποι δικαιωμάτων όπως για παράδειγμα αυτό της κυριότητας. Ωστόσο, με την FFP προσέγγιση, λαμβάνονται υπόψη και δικαιώματα που προκύπτουν από κοινωνικούς και εθιμικούς κανόνες μίας χώρας φτιάχνοντας μία σειρά ανεπίσημων δικαιωμάτων τα οποία όμως δεν πρέπει να καταπατούνται. Η έννοια “συνεχές” αφορά το εύρος των δικαιωμάτων που συναντιούνται και περιλαμβάνει τόσο τα δικαιώματα που υπάρχουν στην πραγματικότητα όσο και αυτά που είναι δια νόμου επικυρωμένα. Το δικαιώματα σε αυτό το εύρος απολαμβάνουν τόσο επίσημη ή δικαστική αναγνώριση όσο και κοινωνική. Για να λειτουργήσει ένα τέτοιο φάσμα δικαιωμάτων πρέπει να υποστηριχθεί από το αντίστοιχο σύστημα διοίκησης γης που θα καλύπτει όλα εκείνα τα νόμιμα, άτυπα και εθιμικά δικαιώματα γης. Η συνέχεια του ιδιοκτησιακού καθεστώτος δεν συνεπάγεται ότι πρέπει να αναπτυχθούν συστήματα που να βασίζονται στην ατομική ιδιοκτησία (πλήρη κυριότητα). Τέλος, ότι το συνεχές των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων

<sup>99</sup> Αποστολόπουλος Κ., “Πρόταση για Αξιόπιστη, Γρήγορη και Χαμηλού Κόστους Κτηματογράφηση”, Διπλ. Εργασία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, 2016

<sup>100</sup> Enermark S., McLaren R., Lemmen C, “Fit-For-Purpose Land Administration – Guiding Principles for Country Implementation”, UN Human Settlements Programme UN-Habitat, 2016



προβλέπει ότι κάθε δικαίωμα εγγεγραμμένο στο σύστημα μπορεί να εξελίσσεται διαχρονικά.

3. **Ευέλικτη καταγραφή:** Όπως έχει ήδη αναφερθεί, η δημιουργία συστήματος διαχείρισης γης με FFP προσέγγιση έχει ως στόχο την παροχή ασφάλειας στην ιδιοκτησία όλων και στοχεύει κυρίως στους φτωχούς και την υποστήριξη τοπικών συστημάτων καταγραφής τα οποία όμως θα λειτουργούν υπό την εθνική στρατηγική ή άλλες σχετικές με τη γη δραστηριότητες για την υποστήριξη των τοπικών αναγκών. Τα καταγεγραμμένα αυτά νόμιμα δικαιώματα μπορούν στη συνέχεια να αναθεωρηθούν και να ενσωματωθούν στο εθνικό μητρώο. Οι επίσημες υπηρεσίες διοίκησης γης εθνικού επιπέδου θα πρέπει να παρέχουν καθοδήγηση στους ενδιαφερόμενους φορείς που έχουν αναλάβει την καταγραφή δικαιωμάτων σε τοπικό επίπεδο ενημερώνοντας τους για τις απαραίτητες πληροφορίες για να διασφαλιστεί η αναθεώρηση και ενσωμάτωση των δικαιωμάτων αυτών στο εθνικό σύστημα καταγραφής. Αυτό έρχεται σε αντίθεση με τη τωρινή μορφή των συμβατικών συστημάτων διοίκησης γης όπου λαμβάνουν υπόψη τις νομικές μορφές δικαιωμάτων γης και έχουν ως βάση το γεωτεμάχιο πράγμα που ταυτόχρονα σημαίνει ότι δεν καλύπτουν όλο το σύνολο των δικαιωμάτων. Σε πολλές χώρες υπάρχουν αυθαίρετα ιδιοκτησιακά δικαιώματα τα οποία όμως δεν μπορούν να καταγραφούν στο συμβατικό σύστημα διοίκησης γης. Γίνεται κατανοητό ότι είναι απαραίτητη μία ευέλικτη προσέγγιση που θα περιλαμβάνει την ένταξη και διαλειτουργικότητα των διαφόρων δικαιωμάτων γης σε ένα εθνικό σύστημα που θα υποστηρίζει το μοντέλο του προαναφερθέντος συνεχούς των δικαιωμάτων γης.
4. **Εξασφάλιση ισότητας των φύλων στη γη και στο ιδιοκτησιακό καθεστώς:** Δυστυχώς, στον τομέα του ιδιοκτησιακού καθεστώτος υπάρχουν ακόμα θέματα σχετικά με την ισότητα των φύλων αφού σε μερικές χώρες υπάρχει περιπλοκότητα και ορισμένες ευαίσθητες κοινωνικές ομάδες όπου υπάρχουν βαθειά ριζωμένες προκαταλήψεις και στερεότυπα άτυπης εξουσίας. Ωστόσο, ένα εργαλείο διοίκησης γης αποτελεσματικό πρέπει να εξετάζει και τις κοινωνικές διαστάσεις. Η ισότητα των γυναικών και των περιθωριοποιημένων κοινωνικών ομάδων στην εξασφάλιση ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων είναι άκρως απαραίτητη για τη σωστή λειτουργία ενός συστήματος διοίκησης γης ωφέλιμο για τους πολίτες καθώς τους δίνεται η δυνατότητα για επένδυση σε καλύτερη στέγαση ή άρδευση σε ορισμένες περιπτώσεις. Δίνεται επίσης, η δυνατότητα χρήσης της γης ή της ακίνητης περιουσίας για πίστωση με στόχο την επένδυση σε επιχειρήσεις ή σε άλλα ακίνητα. Αυτό συνεπάγεται ανεξαρτητοποίηση των γυναικών από τους άνδρες και βελτιστοποίηση της κοινωνικής και οικονομικής κατάστασης τους.



ΑΡΧΕΣ	ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ
<b>Ευέλικτο πλαίσιο συνυφασμένο με τις διοικητικές και όχι με τις δικαστικές αρχές</b>	α) Κατοχύρωση της FFP προσέγγισης στο νομικό πλαίσιο για την ευέλικτη καταγραφή των δικαιωμάτων γης β) Εισαγωγή της διαδικασίας αναγνώρισης των διαφόρων δικαιωμάτων γης γ) Εισαγωγή της διαδικασίας της καταγραφής δεδομένων δ) Εισαγωγή της διαδικασίας αναθεώρησης και μετατροπής των δικαιωμάτων γης	Δομή ενός νέου νομικού και κανονιστικού πλαισίου Συμφωνημένοι τύποι δικαιωμάτων γης στο νομικό πλαίσιο Σειρά κανονισμών για την καθοδήγηση της καταγραφής των δεδομένων Σειρά κανονισμών για τη διαχείριση της μετατροπής και αναγνώρισης των συμφωνημένων δικαιωμάτων γης
<b>Συνεχές ιδιοκτησιακό καθεστώς</b>	α) Αποδοχή τους συνεχές των δικαιωμάτων γης β) Υιοθέτηση ενός μοντέλου καταγραφής των σχέσεων των ατόμων και των δικαιωμάτων γης γ) Καθιέρωση ενός Εθνικού Χάρτη Δικαιωμάτων Γης	Ενεργοποίηση καταγραφής τόσο των νόμιμων όσο και των αυθαίρετων δικαιωμάτων γης Σειρά κανονισμών για την καταγραφή των σχέσεων των ατόμων και των δικαιωμάτων γης Εθνικός Χάρτης Δικαιωμάτων Γης που παρουσιάζει τις περιοχές εφαρμογής των διαφορετικών δικαιωμάτων γης
<b>Ευέλικτη καταγραφή</b>	α) Υιοθέτηση ευέλικτης προσέγγισης καταγραφής γης β) Εισαγωγή συστήματος προσέγγισης της γης υπέρ των φτωχών γ) διασφάλιση των υπαρχόντων δικαιωμάτων γης	Ενεργοποίηση εθνικής και τοπικής καταγραφής των διαφόρων δικαιωμάτων γης Σειρά κανονισμών για τους μηχανισμούς καταγραφής υπέρ των φτωχών Σειρά κανονισμών για τη διασφάλιση των υπαρχόντων δικαιωμάτων γης
<b>Ισότητα μεταξύ φύλων στην γη και στο ιδιοκτησιακό καθεστώς</b>	α) Υιοθέτηση ισότητας φύλων σε ζητήματα γης β) διασφάλιση των αρχών ισότητας των φύλων στα ζητήματα γης	Νομικό και κανονιστικό πλαίσιο ευαίσθητο σε θέματα ισότητας Διασφαλισμένη ισότητα των φύλων σε όλους τους τομείς του ιδιοκτησιακού καθεστώτος

Πίνακας 3.2.2: Αρχές και Ενέργειες για τη δόμηση του Νομικού Πλαισίου<sup>101</sup>

### 3.2.3 Θεσμικό Πλαίσιο

Σχετικά με το θεσμικό πλαίσιο, αυτό έχει 4 συνιστώσες οι οποίες αποτελούνται από συγκεκριμένες ενέργειες με συγκεκριμένα αποτελέσματα τα οποία είναι τα εξής<sup>102</sup>:

- Καλή διακυβέρνηση γης χωρίς γραφειοκρατία:** Η καλή διακυβέρνηση γης είναι ένας τρόπος για μία δυσλειτουργική κοινωνία να λειτουργήσει με σωστότερο τρόπο και καθιδρύνοντας ένα κράτος δικαίου που πρώτη προτεραιότητα έχει τα ανθρώπινα δικαιώματα. Η καλή διακυβέρνηση για να επιτευχθεί πρέπει να γίνουν τα εξής: α) αναγνώριση και σεβασμός σε όλα τα νόμιμα ιδιοκτησιακά δικαιώματα και στους ιδιοκτήτες, β) διασφάλιση των δικαιωμάτων ιδιοκτησιακού χαρακτήρα, γ) προώθηση της ύπαρξης νόμιμων δικαιωμάτων γης, δ) πρόσβαση στη δικαιοσύνη όταν πραγματοποιείται παραβίαση των νόμιμων ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και στ) αποτροπή τυχόν διαφορών και βίαιων συγκρούσεων στο ιδιοκτησιακό καθεστώς.

<sup>101</sup> Αποστολόπουλος Κ., “Πρόταση για Αξιόπιστη, Γρήγορη και Χαμηλού Κόστους Κτηματογράφηση”, Διπλ. Εργασία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, 2016

<sup>102</sup> Enermark S., McLaren R., Lemmen C, “Fit-For-Purpose Land Administration – Guiding Principles for Country Implementation”, UN Human Settlements Programme UN-Habitat, 2016



2. **Ενοποιημένο θεσμικό πλαίσιο:** Είναι απαραίτητη η διαχείριση των τομέων που αφορούν τη γη με ένα ενιαίο θεσμικό πλαίσιο καθώς είναι συχνό το φαινόμενο οι κυβερνήσεις να διαχειρίζονται τη γη και τους φυσικούς πόρους μεμονωμένα δημιουργώντας σοβαρά προβλήματα στο μεταξύ τους συντονισμό. Επίσης, είναι απαραίτητο να διαμορφωθεί ένα σύστημα διοίκησης γης που θα είναι ευέλικτο και θα προσαρμόζεται εύκολα στις τοπικές συνθήκες. Για αυτό το λόγο, τα θεσμικά όργανα πρέπει να κατανοήσουν τις τοπικές συνθήκες και την ανάγκη προσαρμογής με αυτές και αυτό μπορεί να γίνει με τη μεταβίβαση αρμοδιοτήτων σε τοπικού επιπέδου υπηρεσίες.
3. **Ευέλικτη IT προσέγγιση:** Εδώ περιλαμβάνονται όλες εκείνες οι πρακτικές που αφορούν το ψηφιακό υπόβαθρο που θα έχει το σύστημα διαχείρισης γης μίας FFP προσέγγισης το οποίο θα είναι σχεδιασμένο από διεθνείς οργανισμούς έτσι ώστε να είναι προσβάσιμο σε όλους και θα έχει δυνατότητες περαιτέρω βελτίωσης με στόχο την προσαρμογή στις αλλαγές που θα γίνουν με την πάροδο του χρόνου αναφορικά με τις ανάγκες που θα προκύπτουν λόγω των κοινωνικών και οικονομικών αλλαγών.
4. **Διαφανή κτηματολογικά δεδομένα & εύκολα προσβάσιμα σε όλους:** Βασική αρχή της FFP προσέγγισης είναι η ελεύθερη πρόσβαση στην πληροφορία γης όπως είναι τα κτηματολογικά δεδομένα, τιμές συμβολαιογραφικών πράξεων των ακινήτων, φόρος ακίνητης περιουσίας ή αποφάσεις αλλαγών των χρήσεων γης. Η παραπάνω αρχή ουσιαστικά προσδίδει στο σύστημα διαφάνεια και κερδίζει την εμπιστοσύνη των πολιτών πράγμα πολύ σημαντικό καθώς είναι απαραίτητη η συμμετοχή τους.

ΧΩΡΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ		
ΑΡΧΕΣ	ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ
<b>Καλή διακυβέρνηση της γης χωρίς γραφειοκρατία</b>	α) Αξιολόγηση της υφιστάμενης διακυβέρνησης της γης	Παρουσίαση υφιστάμενης ποιότητας της διακυβέρνησης της γης και δυναμικές βελτιώσεις
	β) Εφαρμογή γενικών αρχών	Χρησιμοποίηση παγκόσμιων βέλτιστων πρακτικών στην διακυβέρνηση της γης
<b>Ενοποιημένο θεσμικό πλαίσιο</b>	α) Εισαγωγή ενοποιημένης διαχείρισης της γης	Σαφείς και ξεκάθαρες αρμοδιότητες και αποτελεσματικά χρονοδιαγράμματα για τις υπηρεσίες που διαχειρίζονται την ιδιωτική και τη δημόσια γη
	β) Διαμόρφωση και επίτευξη εθνικής πολιτικής γης	Μία ολοκληρωμένη πολιτική γης με συνεπείς επιχειρησιακές πολιτικές για τα θεσμικά όργανα που σχετίζονται με τη γη
	γ) Καθιέρωση βιώσιμου θεσμικού πλαισίου	Συντονισμός των θεσμικών οργάνων και σαφής διάκριση των ευθυνών τους σε διάφορα επίπεδα της κυβέρνησης
	δ) Καθιέρωση συντονισμένου συστήματος πληροφοριών	Υψηλής ποιότητας καταγραφές που διαμορφώνουν μια Εθνική υποδομή Χωρικών Δεδομένων
	ε) Διασφάλιση υπηρεσιών προσιτές προς τους πολίτες	Εξυπηρέτηση των αναγκών των πολιτών στον τομέα της γης σε όλα τα επίπεδα της κοινωνίας.
<b>Ευέλικτη IT προσέγγιση</b>	α) Εφαρμογή ενός βιώσιμου σχεδιασμού με επίκεντρο το χρήστη	ICT λύσεις χρήσιμες και προσβάσιμες σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη, συμπεριλαμβανομένου των τοπικών κοινοτήτων των γυναικών και των ευάλωτων ομάδων



	β) Υιοθέτηση λύσεων ανοικτού κώδικα (open source) συμπληρωματικά με τα προϊόντα της αγοράς κατά περίπτωση	Μία ευέλικτη ICT πλατφόρμα με βάση τις εκτιμήσεις των αναγκών και τις ευκαιρίες ανάπτυξης
	γ) Διαπίστωση της δύναμης της πληροφορίας	Μία συλλογική ICT προσέγγιση που να εξασφαλίζει την ισότητα και τη δικαιοσύνη και να προστατεύει τα συμφέροντα των χρηστών
<b>Διαφανή κτηματολογικά δεδομένα και εύκολα προσβάσιμα σε όλους</b>	α) διασφάλιση της διαφάνειας και της εμπιστοσύνης με τους πολίτες	Νομικό και κανονιστικό πλαίσιο ευαίσθητο σε θέματα ισότητας
	β) Διασφάλιση των προσωπικών δεδομένων	Πολιτική προστασίας της ιδιωτικότητας των πολιτών αλλά με ταυτόχρονη στήριξη στην διαφάνεια και την εμπιστοσύνη
	γ) Υιοθέτηση πολιτικής ανοικτών δεδομένων	Εξυπηρέτηση όλων των πολιτών και μείωση του ψηφιακού χάσματος

Πίνακας 3.2.3: Αρχές και Ενέργειες για τη δόμηση του Νομικού Πλαισίου<sup>103</sup>

Στον πίνακα 3.2.3 καταγράφονται οι αρχές που πρέπει να βασιστεί και οι ενέργειες που πρέπει να γίνουν και τη δόμηση ενός θεσμικού πλαισίου αλλά και τα αποτελέσματα που θα προκύψουν κάθε φορά.

### 3.3 ΟΦΕΛΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗΣ

Η FFP προσέγγιση παρέχει μεγάλες δυνατότητες στη διαχείριση και στη διοίκηση της γης με μεγάλο φάσμα οφελών σε όλους τους άμεσα ενδιαφερόμενους σε μεγαλύτερο ποσοστό από ότι τα αντίστοιχα συμβατικά συστήματα και προσεγγίσεις. Αυτά χωρίζονται σε ομάδες ανάλογα με τους ωφελομένους και είναι τα εξής (Enemark, 2016):

- **Προς τους πολίτες/κοινότητες:** α) έχει κατεύθυνση τους φτωχούς και στόχο τη μείωση της περιθωριοποίησης κοινωνικών ομάδων αυξάνοντας το βαθμό ισότητας και της αναγνώρισης των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, β) εξασφάλιση της ιδιοκτησίας για όλους και μείωση των συγκρούσεων σε θέματα γης, γ) εξασφάλιση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος συμβάλλοντας στην οικονομική ανάπτυξη, δ) βελτίωση της τοπικής ανάπτυξης με επενδύσεις σε τομείς όπως η στέγαση, η γεωργία, το περιβάλλον και η υποδομές και τέλος ε) συμμετοχή σε μία αναπτυσσόμενη αγορά ακινήτων
- **Προς τις επιχειρήσεις:** α) καλύτερη δυνατότητα εκτίμησης της γης ως βασικού συστατικού για τη διαχείριση του περιβάλλοντος, της κοινωνίας και της διαχείρισης κινδύνων κατά την αξιολόγηση των επενδύσεων, β) μείωση των κινδύνων που σχετίζονται με τις επενδύσεις στη γη σε συνδυασμό με αυξημένες ευκαιρίες για την παραγωγή τροφίμων και ανάπτυξη των επιχειρήσεων που σχετίζονται με αυτήν και γ) περισσότερες επιχειρηματικές ευκαιρίες καθώς περισσότεροι πολίτες και κοινότητες θα έχουν πρόσβαση στις εγγυήσεις και στα δάνεια.
- **Προς τις κυβερνήσεις/πολιτική:** α) αντιμετώπιση δυσεπίλυτων προβλημάτων και επίλυση αυτών με μεγαλύτερη ταχύτητα, β) δεδομένα εθνικού επιπέδου σχετικά με την κατοχή γης και χρήση αυτών στη διαμόρφωση πολιτικών γης, γ) διασφάλιση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος σημαίνει καλύτερη διαχείριση του περιβάλλοντος και ένταξη

<sup>103</sup> Αποστολόπουλος Κ., “Πρόταση για Αξιόπιστη, Γρήγορη και Χαμηλού Κόστους Κτηματογράφηση”, Διπλ. Εργασία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, 2016





στην οικονομική σταθερότητα και δ) διαχείριση κρατικής γης με αποτελεσματικό τρόπο παρέχοντας περισσότερα έσοδα και προστατεύοντας οικολογικά ευαίσθητες περιοχές.

- **Συστήματα Διαχείρισης Γης:** α) χαμηλό κόστος στην εγκαθίδρυση εθνικών συστημάτων διαχείρισης γης, β) ενίσχυση θεσμικών και τεχνικών πλαισίων με αντιμετώπιση προκλήσεων από τη διασφάλιση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, γ) παροχή ποιοτικών υπηρεσιών στους πολίτες από τους τοπογράφους μηχανικούς παρέχοντας τα απαραίτητα εργαλεία για τη διαμόρφωση βιώσιμου συστήματος διαχείρισης γης και δ) βελτίωση και προσαρμογή των αρχικώς καταγεγραμμένων δικαιωμάτων γης στις ανάγκες που έχουν προκύψει λόγω οικονομικών και κοινωνικών αλλαγών σε μία κοινωνία.
- **Προς τους τοπογράφους μηχανικούς:** α) μεγάλο φάσμα εργασιών στο επάγγελμα των τοπογράφων μηχανικών, β) μεγαλύτερη πελατειακή βάση και επιχειρηματικές ευκαιρίες λόγω της ανάγκης για σταδιακή αναβάθμιση της ποιότητας των αρχικώς καταγεγραμμένων δικαιωμάτων γης, από την εφαρμογή ενός συστήματος διαχείρισης γης σε εθνικό επίπεδο και γ) διαμόρφωση πολυσύνθετου ρόλου για τον τοπογράφο μηχανικό όπου θα είναι διαχειριστικός και θα σχετίζεται με την υποδομή των πληροφοριών γης και της σωστής λειτουργίας του FFP συστήματος.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4<sup>ο</sup>: ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΣΤΟΝ Ν.4178/2013

### 4.1 ΓΕΝΙΚΑ

Ο νόμος 4178/2013 συμπεριλαμβάνει κάποιες οικονομικές διευκολύνσεις, καθώς οι ιδιοκτήτες των αυθαιρέτων μπορούν να επιτύχουν δόση της τάξεως των 50 ευρώ και συνολικός αριθμός δόσεων μέχρι 102 που σημαίνει 8,5 έτη για να αποπληρώσουν το πρόστιμο. Σε κτίρια με μεγάλες αυθαιρεσίες ή εξ’ ολοκλήρου αυθαίρετα, ισχύει μόνο η αναστολή από την κατεδάφιση για 30 χρόνια, αν και δίνεται η δυνατότητα να νομιμοποιηθούν στη συνέχεια υπό προϋποθέσεις. Προβλέπονται επίσης, συγκεκριμένα χρονικά περιθώρια για την υποβολή των απαραίτητων αιτήσεων τα οποία όμως δεν έχουν τηρηθεί καθώς επανειλημμένως έχουν αποφασιστεί παρατάσεις.

Ο νόμος δίνει τη δυνατότητα υποβολής δήλωσης και στους ιδιοκτήτες αυθαιρέτων σε:

- Κοινόχρηστους χώρους εντός σχεδίου ή οικισμού που δεν έχουν απαλλοτριωθεί.
- Παλαιό Αιγιαλό, εάν προϋπήρχαν της οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού και εκκρεμεί δικαστική απόφαση για την εξαίρεσή τους.
- Αρχαιολογικό χώρο εάν κατασκευάστηκαν πριν από την ανακήρυξη της αρχαιολογικής ζώνης.
- Εκτάσεις για τις οποίες δεν έχουν καθοριστεί ή αναθεωρηθεί οι χρήσεις τα τελευταία 25 χρόνια.
- Εργατικές κατοικίες που έχουν αποκτηθεί από τον ΟΕΚ
- Εξ’ αδιαίρετου ιδιοκτησίες στις εκτός σχεδίου περιοχές, όπου προβλέπεται ότι, εφόσον αποδεικνύεται με αεροφωτογραφίες ότι η ανέγερσή τους έγινε πριν από τις 28 Ιουλίου 2011, μπορεί όποιος εκ των συνιδιοκτητών αν επιθυμεί να ζητήσει να υπαχθεί στις ρυθμίσεις εφόσον μαζί με τα δικαιολογητικά υποβάλει και συμβολαιογραφικό προσύμφωνο συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών και διανομής, στο οποίο περιγράφεται ότι θα περιέλθει στην κυριότητά του το αυθαίρετο κτίσμα που έχει αναγείρει. Συνιδιοκτήτες με τουλάχιστον 65% ιδιοκτησία μπορούν να ζητήσουν με αγωγή τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών.

Επίσης, οριστική τακτοποίηση με συμψηφισμό των προστίμων και παραβόλων που έχουν ήδη καταβάλει μπορούν να πετύχουν όσοι είχαν υπαχθεί σε διατάξεις παλαιότερων νόμων για αυθαίρετα ή ημιυπαίθριους.

Τέλος, δεν θεωρούνται ως αυθαιρεσίες ορισμένες παρεμβάσεις που κάνει κάποιος στο διαμέρισμά του, όπως π.χ. η περίπτωση που ιδιοκτήτης έχει ρίξει τοίχο για να ενώσει το σαλόνι με την κουζίνα.



#### 4.1.1 Κατεδαφιστέα Ακίνητα

Κατεδαφιστέα, σύμφωνα με τον νόμο 4178/2013, παραμένουν όλα τα αυθαίρετα κτίσματα που έχουν ανεγερθεί μετά τις 28 Ιουλίου του 2011, ημερομηνία που θέτει και την «κόκκινη» γραμμή στην τακτοποίηση της αυθαίρετης δόμησης.

Πιο συγκεκριμένα, απαγορεύεται η υπαγωγή στο νόμο αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγής χρήσης σε περιοχές εγκεκριμένου κοινόχρηστου χώρου μίας πόλης ή ενός οικισμού. Ωστόσο, εξαιρούνται περιπτώσεις όπου δεν έχει συντελεστεί αναγκαστική απαλλοτρίωση επί των ακινήτων που υφίστανται εμπράγματα δικαιώματα πολιτών. Δεύτερον, απαγορεύεται η υπαγωγή σε ακίνητα όπου βρίσκονται σε χώρους που έχουν παραχωρηθεί για δημόσια χρήση ανταποδοτικά με συμβολαιογραφική πράξη (ν.4067/2012 παρ.58, αρθ.2). Τρίτον απαγορεύεται η υπαγωγή στο νόμο για ακίνητα εντός παρόδιας στοάς που προϋπήρχε της ανέγερσης τους κτιρίου ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης. Άλλες περιπτώσεις αυθαίρετης κατασκευής ή αλλαγής χρήσης που απαγορεύεται η υπαγωγή τους σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου είναι:

- Αυθαιρεσίες σε ακίνητα που βρίσκονται πέραν του ορίου διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών οδών και εντός της ζώνης διάστασης ίσης με το μισό της θεσμοθετημένης από τη νομοθεσία για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας η οποία ίσχυε κατά την εμφάνισή τους. Εξαιρούνται περιπτώσεις όπου έχει χορηγηθεί οικοδομική άδεια νομίμως, σε μικρότερη απόσταση από την επιτρεπόμενη και στις αυτοτελείς κατασκευές που βρίσκονται σε ακάλυπτους χώρους οικοπέδου με υποχρεωτική φύτευση όπως π.χ. πέργκολες με προσωρινά σκιάστρα εξαιρουμένου των πισινών (ν.4067/2012 παρ.7, αρθ.17).
- Αυθαιρεσίες σε δημόσιο κτήριο
- Σε δάση, δασικές εκτάσεις ή αναδασωτέα έκταση
- Στον αιγιαλό και στον παλιό αιγιαλό εξαιρώντας περιπτώσεις αυθαίρετων ή χρήσεων εντός του παλαιού αιγιαλού που υφίστανται νομίμως ή προϋπήρχαν της σχετικής οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού ή περιπτώσεις όπου εκκρεμεί δικαστική απόφαση για την εξαίρεση των κτισμάτων σύμφωνα με τη σχετική χάραξη.
- Στη ζώνη παραλίας εξαιρώντας περιπτώσεις που δεν έχει συντελεστεί απαλλοτρίωση και οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης.<sup>104</sup>
- Σε αρχαιολογικό χώρο ζώνης Α εκτός εάν αποδειχθεί ότι οι αυθαίρετες κατασκευές προϋπήρχαν της ανακήρυξης του χώρου ως αρχαιολογικού.
- Σε αρχαιολογικό χώρο εκτός της ζώνης Α εκτός εάν δεν απαγορευόταν η οικοδομικές εργασίες κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή αλλαγής χρήσης ή πριν της ανακήρυξης της περιοχής ως αρχαιολογική και εφόσον δεν απαγορευόταν η δόμηση.

<sup>104</sup> Στη ζώνη παραλίας αλλά και αιγιαλού η υπαγωγή στον νόμο δεν επηρεάζει το κύρος και τη διαδικασία τυχόν απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.



- Σε ιστορικό τόπο ή ιστορικό διατηρητέο οικισμό ή περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλους εκτός αν δεν απαγορευόταν η δόμηση κατά το χρόνο εκτέλεσης των αυθαιρεσιών.
- Σε παραδοσιακό οικισμό ή παραδοσιακό τμήμα πόλης εκτός κάποιων εξαιρέσεων που θα αναλυθούν παρακάτω.
- Σε ρέμα ή κρίσιμη παράκτια ζώνη που ορίζονται από το ν.3937/2011 (άρθρο 2 περιπτώσεις 10 & 12) και από το ν. 1650/1986 (άρθρο 19), αν κατά το χρόνο εκτέλεσης των αυθαιρεσιών απαγορευόταν η δόμηση και οποιασδήποτε οικοδομική εργασία.
- Σε κηρυγμένο διατηρητέο κτίριο εκτός κάποιων περιπτώσεων που θα αναφερθούν παρακάτω ή σε κτίριο το οποίο θεωρείται αρχαίο μνημείο ή νεότερο μνημείο.
- Σε επικίνδυνο και ετοιμόρροπο κτίριο το οποίο δεν μπορεί να αποκατασταθεί από τις κείμενες διατάξεις και τις προδιαγραφές των εργασιών στατικής ενίσχυσης.
- Σε εκτός σχεδίου περιοχές ή εκτός ορίων οικισμού εφόσον το ανώτερο ύψος της αυθαίρετης κατασκευής είναι μεγαλύτερο από το ύψος της κορυφογραμμής.
- Σε εκτός σχεδίου περιοχές ή εκτός ορίων οικισμού και εντός απόστασης 20 μέτρων από τον άξονα διέλευσης αγωγών μεταφοράς υψηλής τάσης ρεύματος άνω των 150KW.

#### 4.1.2 Κατηγορίες Αυθαιρέτων

Τα ακίνητα χωρίζονται ανάλογα με το μέγεθος της αυθαιρεσίας και τη χρονολογία κατασκευής. Σύμφωνα με το άρθρο 9 του ν.4178/2013 οι κατηγορίες είναι 5 και είναι οι εξής:

- Αυθαίρετες κατασκευές με **αποκλειστική χρήση κατοικίας** που δημιουργήθηκαν πριν από τις **9/6/1975**. Εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης με την καταβολή παραβόλου 500 ευρώ και χωρίς την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου. Αν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία η υπαγωγή πραγματοποιείται για κάθε διηρημένη ιδιοκτησία ξεχωριστά.
- Κατασκευές που υφίστανται προ της **01/01/1983**. Εξαιρούνται μεν οριστικά της κατεδάφισης, αλλά με την καταβολή του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου (15%) που προβλέπει ο νόμος.
- **Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις** (φούρνοι σε ακάλυπτο χώρο, προσθήκη εξωτερικής μόνωσης, υπέρβαση έως 10% των διαστάσεων εξώστη, υπέρβαση της μάντρας έως ένα μέτρο, αλλαγές στις διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου έως 5% και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του 2% κ.τ.λ.), ανεξαρτήτως του αριθμού τους, εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης με την καταβολή παραβόλου 500 ευρώ και χωρίς την καταβολή ειδικού προστίμου.
- **Αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεων, εφόσον η υπέρβαση του συντελεστή δόμησης και κάλυψης δεν ξεπερνά το 40% και του ύψους το 20%**. Αναστέλλεται η κατεδάφιση για τριάντα χρόνια μετά την καταβολή παραβόλου και προστίμου και οριστικά μετά τη συμπλήρωση της ταυτότητας<sup>105</sup> του κτιρίου. Δεν

<sup>105</sup> Ταυτότητα Κτιρίου: Οικοδομική Άδεια, εγκεκριμένα σχέδια της Ο.Α., ΠΕΑ, έντυπο ελέγχου για την αρχιτεκτονική μελέτη, έντυπο ελέγχου στατικής μελέτης, έντυπο ελέγχου για τις μελέτες των Η/Μ εγκαταστάσεων, βίντεο με την απεικόνιση των χώρων και των εγκαταστάσεων του κτιρίου, πίνακα χιλιοστών και μελέτη κατανομής δαπανών του κτιρίου και πιστοποιητικό πληρότητας



δικαιούνται οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, περιπτώσεις κατασκευών σε προκήπιο. Τέλος, εξαιρούνται της κατεδάφισης και κτίρια για τα οποία έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης κατά τις διατάξεις του νόμου 3775/2009 ή του νόμου 3843/2010 ή του 4014/2011 με τη συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου.

- **Κατασκευές με μεγάλες πολεοδομικές παραβάσεις (χωρίς άδεια, υπέρβαση πάνω από 40% του συντελεστή δόμησης, υπέρβαση πάνω από 20% του επιτρεπόμενου ύψους).** Αναστέλλεται η κατεδάφιση για 30 χρόνια με την καταβολή παραβόλου και ενιαίου προστίμου. Στις μεγάλες αυθαιρεσίες (χωρίς οικοδομική άδεια ή με παραβάσεις άνω του 40%) οριστική τακτοποίηση (μετά την παρέλευση της αναστολής κατεδάφισης για 30 χρόνια) προβλέπεται μόνο εάν αποφασιστεί να πολεοδομηθεί η συγκεκριμένη περιοχή, το αυθαίρετο περάσει από έλεγχο του αρμόδιου ελεγκτή δόμησης και εξαγοράσει το συντελεστή δόμησης μέσω της Τράπεζας Γης..

#### 4.1.3 Ηλεκτρονική Διαδικασία

Η συνολική διαδικασία υπαγωγής των αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης διεξάγεται μέσω ενός πληροφοριακού συστήματος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος. Το σύστημα έχει τη δυνατότητα αποθήκευσης αντιγράφων των στοιχείων των δηλώσεων και η ενημέρωση των στοιχείων αυτών γίνεται περιοδικά και χωρίς χρονική υστέρηση. Το πληροφοριακό σύστημα υλοποιήθηκε στο πλαίσιο του έργου: “*Σύστημα δημιουργίας και διαχείρισης ψηφιακής ταυτότητας κτιρίων για την εφαρμογή του νόμου 3843/2010*” Ανά τρίμηνο το σύστημα παράγει στατιστικά για την παρακολούθηση της οικιστικής ανάπτυξης σε ειδικές περιοχές και γνωστοποιούνται στην αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ προκειμένου να εξαχθούν τα κατάλληλα συμπεράσματα για τη χάραξη περιβαλλοντικής πολιτικής.

Η ανάπτυξη της ηλεκτρονικής διεκπεραίωσης ανατέθηκε στο ΤΕΕ με την κάλυψη των αναγκών των λειτουργικών εξόδων από το Πράσινο Ταμείο καθώς επίσης και η περαιτέρω ανάπτυξη και διαχείριση του συστήματος. Οι λεπτομέρειες ή αλλαγές στη διαδικασία υποβολής των αιτήσεων αλλά και η κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την τεχνική λειτουργία και δημιουργία των βάσεων δεδομένων για την εφαρμογή του νόμου 4178/2013 καθορίζονται με Υ.Α. Ακόμα το σύστημα έχει τη δυνατότητα του αυτόματου και βάσει των δηλούμενων χαρακτηριστικών του κάθε αυθαίρετου υπολογισμό του προστίμου σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου.

Για τη εφαρμογή της διαδικασίας, θεσπίστηκε και ένα ποσοστό ανταπόδοσης το οποίο είναι επιπλέον του προστίμου ή του παραβόλου υπαγωγής και δεν πρέπει να είναι μεγαλύτερο από 3% του παραβόλου. Οι κατηγορίες είναι οι εξής:

- 15 ευρώ για παράβολο έως 500 ευρώ
- 25 ευρώ για παράβολο 1.000 ευρώ
- 40 ευρώ για παράβολο 2.000 ευρώ
- 60 ευρώ για παράβολο 4.000 ευρώ
- 80 ευρώ για παράβολο 8.000 ευρώ
- 100 ευρώ για παράβολο 10.000 ευρώ



#### 4.1.4 Ειδικές Περιπτώσεις

Για την υπαγωγή στις διατάξεις των αυθαιρεσιών των άρθρων 13 και 14, εκτός από την καταβολή του παραβόλου, είναι απαραίτητη και η μορφολογική ένταξη των κατασκευών αυτών στο ευρύτερο περιβάλλον. Για αυτό το σκοπό, τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά εξετάζονται και από μία επιτροπή ελέγχου η οποία συγκροτείται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης (άρθρο 12, ν.4178/2013) στην έδρα κάθε υπηρεσίας Δόμησης και αποτελείται από:

- Ένα αρχιτέκτονα μηχανικό της αρμόδιας υπηρεσίας Δόμησης ή της τεχνικής υπηρεσίας του δήμου ως πρόεδρο με έναν αναπληρωτή.
- Ένα αρχιτέκτονα μηχανικό υπάλληλο της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης ή της περιφέρειας ή του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού και Νησιωτικής Πολιτικής ή της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής με τον αναπληρωτή του.
- Έναν αρχιτέκτονα, εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος με τον αναπληρωτή του.

Η επιτροπή δύναται να αποφασίσει εντός 10 ημερών από την υποβολή της αίτησης για την υπαγωγή ή μη στις διατάξεις του νόμου. Για να γίνει αυτό, πρέπει να έχουν ήδη υποβληθεί από τον αρμόδιο ή εξουσιοδοτημένο μηχανικό, τα εξής δικαιολογητικά:

- Τεχνική έκθεση μηχανικού στην οποία περιγράφεται ο τρόπος κατασκευής, τα υλικά κατασκευής και αιτιολογείται η μορφολογική και η αισθητική ένταξη της πρόχειρης κατασκευής στο σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός του.
- Φωτογραφική τεκμηρίωση ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντος του.
- Τοπογραφικό διάγραμμα στο οποίο αποτυπώνεται η θέση της πρόχειρης κατασκευής ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντος του.
- Υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού ότι τα παραπάνω δικαιολογητικά θα εισαχθούν τα ίδια στο πληροφοριακό σύστημα
- Αποδεικτικά χρόνου κατασκευής / αποπεράτωσης.
- Αποδεικτικά δικαιώματος υπαγωγής του αιτούντος.

Η επιτροπή μετά τη θετική της κρίση ενημερώνει τον αρμόδιο μηχανικό εντός 2 εργάσιμων ημερών μέσω του πληροφοριακού συστήματος, ώστε να ολοκληρωθεί η διαδικασία. Αν τίθεται θέμα μεταβίβασης ή σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων τότε απαιτείται έγκριση της επιτροπής και υποβολή των δικαιολογητικών των παραγράφων 1, 10 και 11 του άρθρου 11 και την καταβολή του 30% του προστίμου. Η προθεσμία καταβολής του προστίμου ξεκινά από τη στιγμή της κοινοποίησης της θετικής κρίσης της επιτροπής στον ιδιοκτήτη.

**Παραδοσιακοί οικισμοί:** Στις διατάξεις (άρθρο 13) του νόμου μπορούν να υπαχθούν και αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό οικισμό, εφόσον αυτές έχουν ολοκληρωθεί πριν από τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης του χαρακτηρισμού του ως παραδοσιακού, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό τμήμα πόλης και σε παραδοσιακούς οικισμούς άνω



των 5.000 κατοίκων είτε έχουν ολοκληρωθεί πριν από τη δημοσίευση της πράξης χαρακτηρισμού ή μεταγενέστερα με την προσκόμιση τεχνικής έκθεσης μηχανικού.

Υπάρχουν επίσης, αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης των κατηγοριών 2 έως 5 του άρθρου 9 του ν.4178/2013 που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό κάτω των 5.000 κατοίκων και έχουν ολοκληρωθεί μετά την πράξη χαρακτηρισμού του οικισμού ως παραδοσιακού ακολουθώντας τα εξής βήματα: α) υποβολή αίτησης υπαγωγής, πληρωμή παραβόλου και εντύπου υπολογισμού του προστίμου, β) αίτηση στην επιτροπή ελέγχου των αυθαιρέτων για λόγους προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος, γ) έγκριση της επιτροπής για ολοκλήρωση της υπαγωγής ανάλογα με το αν κρίνει ότι η ένταξη του αυθαίρετου δεν επηρεάζει αρνητικά το ευρύτερο δομημένο περιβάλλον.

Να τονιστεί ότι η επιτροπή ελέγχου δύναται να επιβάλλει εργασίες προσαρμογής του αυθαίρετου και να διεξάγει και επιτόπου αυτοψία προκειμένου να εκτιμήσει το είδος και το μέγεθος των απαιτούμενων εργασιών. Οι εργασίες πρέπει να εκτελεστούν εντός 6μήνου και εφόσον εκδοθεί η σχετική άδεια και κοινοποιηθεί η απόφαση στον ιδιοκτήτη. Μετά την εκτέλεση επανεξετάζεται ο φάκελος από την επιτροπή με σκοπό την τελική έγκριση του ακινήτου για υπαγωγή.

Σε παραδοσιακούς οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων απαγορεύεται η υπαγωγή στις διατάξεις του νόμου ανεξάρτητων αυθαιρέτων κατασκευών πέραν τυχόν υφιστάμενων κτισμάτων μετά την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού αρκεί να μην υπερβαίνει το 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης.

**Διατηρητέο κτίριο:** Υπό προϋποθέσεις στον νόμο υπάγονται και αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις σε διατηρητέα κτίρια εάν δεν υπερβαίνουν το 10% της συνολικής δόμησης. Τα βήματα υπαγωγής είναι τα εξής:

1. Υποβολή αίτησης υπαγωγής, υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη, τεχνικής έκθεσης αρμόδιου μηχανικού με περιγραφή της αυθαιρεσίας, αεροφωτογραφιών, παραβόλου και εντύπου υπολογισμού ενιαίου προστίμου.
2. Υποβολή αίτησης και στο αρμόδιο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) με συνημμένα τα εξής: α) φωτογραφική τεκμηρίωση του κτιρίου, β) τοπογραφικό διάγραμμα, γ) πλήρη αποτύπωση του κτιρίου, δ) τεχνική έκθεση μηχανικού με όλα τα ιστορικά στοιχεία του κτιρίου, ε) υπεύθυνη δήλωση ότι το κτίριο δεν είναι χαρακτηρισμένο από κάποιον άλλον φορέα, στ) δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες που να αποδεικνύουν το έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής ή το έτος εγκατάστασης της χρήσης, ζ) Δελτίο Δομικής Τρωτότητας, η) τεχνική έκθεση Η/Μ εγκαταστάσεων.
3. Πραγματοποίηση ελέγχου των παραπάνω δικαιολογητικών από το ΚΕΣΑ το οποίο κρίνει αν υπάρχει δικαίωμα υπαγωγής και δέχεται ή απορρίπτει την αίτηση με βάση τις μεταβολές που προκαλεί η αυθαιρεσία στη αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του διατηρητέου κτιρίου.



4. Το ΚΕΣΑ δύναται να επιβάλλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου σύμφωνα με τα στοιχεία που προσκομίζονται. Ενδεχομένως, να κληθεί το συμβούλιο να προβεί σε επί τόπου αυτοψία για την εκτίμηση του είδους και του μεγέθους των εργασιών.
5. Σε περίπτωση που απαιτούνται εργασίες προσαρμογής, τότε αυτές πρέπει να γίνουν εντός 6μήνου μετά από έκδοση της απόφασης του ΚΕΣΑ και κοινοποίησή του στον ενδιαφερόμενο-ιδιοκτήτη και εφόσον ολοκληρωθούν πιστοποιούνται από τον ελεγκτή δόμησης. Στη συνέχεια, το ΚΕΣΑ επανεξετάζει το θέμα και αποφαινεται αρνητικά ή θετικά για την υπαγωγή της κατασκευής στις διατάξεις του νόμου.

Ακόμα, δύναται η υπαγωγή στο νόμο, περιπτώσεων που σχετίζονται με αυθαίρετες κατασκευές με νόμιμη οικοδομική άδεια στον περιβάλλοντα χώρο ενός τέτοιου κτιρίου και δεν βρίσκονται σε επαφή όμως με αυτό. Τα βήματα είναι εξής:

1. Υποβολή αίτησης υπαγωγής, υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη, τεχνικής έκθεσης αρμόδιου μηχανικού με περιγραφή της αυθαιρεσίας, αεροφωτογραφιών, παραβόλου και εντύπου υπολογισμού ενιαίου προστίμου.
2. Υποβολή αίτησης στο ΣΑ (Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής) με τα εξής δικαιολογητικά: α) φωτογραφική αποτύπωση του κτιρίου σε σχέση με το υπάρχον χαρακτηρισμένο ως διατηρητέου κτιρίου, β) τοπογραφικό διάγραμμα, γ) το στέλεχος της Ο.Α. και αντίγραφο της απόφασης χαρακτηρισμού, δ) διάγραμμα κάλυψης όπου θα σημειώνεται η θέση και το περίγραμμα της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης καθώς και τα πολεοδομικά μεγέθη υπέρβασης, ε) υπεύθυνη δήλωση ότι δεν υπάρχει χαρακτηρισμός από άλλο φορέα, ε) κάτοψη ορόφου όπου σημειώνεται η αυθαίρετη κατασκευή, στ) τομή όπου θα σημειώνεται η αυθαίρετη κατασκευή, ζ) αεροφωτογραφίες ή δημόσια έγγραφα που αποδεικνύουν την χρονολογία κατασκευής του αυθαίρετου και τέλος η) τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για τον Η/Μ του πίνακα των γειώσεων και των λοιπών εγκαταστάσεων για κάθε αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγής χρήσης εκτός κατοικίας τεκμηριώνοντας ότι δεν επηρεάζονται τα αξιόλογα αρχιτεκτονικά σχέδια.
3. Πραγματοποίηση ελέγχου των παραπάνω δικαιολογητικών από το ΚΕΣΑ το οποίο κρίνει αν υπάρχει δικαίωμα υπαγωγής και δέχεται ή απορρίπτει την αίτηση με βάση τις μεταβολές που προκαλεί η αυθαιρεσία στη αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του διατηρητέου κτιρίου.
4. Το ΣΑ δύναται να επιβάλλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου σύμφωνα με τα στοιχεία που προσκομίζονται. Ενδεχομένως, να κληθεί το συμβούλιο να προβεί σε επί τόπου αυτοψία για την εκτίμηση του είδους και του μεγέθους των εργασιών.
5. Σε περίπτωση που απαιτούνται εργασίες προσαρμογής, τότε αυτές πρέπει να γίνουν εντός 6μήνου μετά από έκδοση της απόφασης του ΚΕΣΑ και κοινοποίησή του στον ενδιαφερόμενο/ιδιοκτήτη και εφόσον ολοκληρωθούν πιστοποιούνται από τον ελεγκτή





δόμησης. Στη συνέχεια, το ΚΕΣΑ επανεξετάζει το θέμα και αποφαινεται αρνητικά ή θετικά για την υπαγωγή της κατασκευής στις διατάξεις του νόμου.

Για μεταφορά εμπράγματων δικαιωμάτων υποχρεούται ο νέος κύριος του κτιρίου να υποβάλλει στα ανωτέρα συμβούλια τα δικαιολογητικά της κάθε περίπτωσης και να καταβάλλει το 30% του προστίμου αναλαμβάνοντας και την ευθύνη ολοκλήρωσης των διαδικασιών υπαγωγής. Τέλος, ενημερώνεται το ΤΕΕ για την έγκριση υπαγωγής των κατασκευών αυτών και προχωράει η διαδικασία. Επίσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου απαγορεύεται η ρύθμιση των πρόχειρων κατασκευών.

**Ρύθμιση αυθαίρετων κτισμάτων σε ακίνητα που ανήκουν στο ΤΑΙΠΕΔ:** Στις διατάξεις του νόμου περιλαμβάνονται και οι ιδιοκτήτες που εξαγόρασαν ακίνητα από τις οικείες Επιτροπές Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών των Περιφερειών της χώρας και έχουν αναγείρει αυθαίρετο κτίσμα. Ωστόσο, ο ιδιοκτήτης καλείται να πληρώσει εφάπαξ το πρόστιμο εντός 3 μηνών και εφόσον εκδοθεί από τον Περιφερειάρχη ο τίτλος κυριότητας ή η απόφαση της Επιτροπής Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών.

Το άρθρο 15 του ν.4178/2013 αφορά και ακίνητα που βρίσκονται ή θα περιέλθουν στην κυριότητα του ΤΑΙΠΕΔ όπου η διαδικασία υπαγωγής είναι ίδια με την παραπάνω περίπτωση, ωστόσο αλλάζει η προθεσμία υποβολής των δικαιολογητικών και μετράει από την ημερομηνία καταχώρησης της απόφασης του Δ.Σ του Ταμείου στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου της περιφέρειας του ακινήτου ή στο οικείο κτηματολογικό γραφείο.

**Ρύθμιση αυθαίρετων κτισμάτων σε ακίνητα δημοσίου ενδιαφέροντος:** Σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνονται ακίνητα κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στο άρθρο 2 του νόμου. Πιο συγκεκριμένα πρόκειται για αυθαίρετα ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης για τα οποία ισχύουν τα εξής:

- Είναι ιδιοκτησίας δημοσίου
- Στεγάζουν υπηρεσίες νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου ή ιδιωτικού δικαίου που ανήκουν στο Δημόσιο και τα οποία εποπτεύονται από το Κράτος και επιχορηγούνται από τον τακτικό προϋπολογισμό.
- Στεγάζουν υποδομές δικαιοσύνης και ανήκουν στο Δημόσιο ή στο Ταμείο Χρηματοδότησης Δικαστικών κτιρίων ή σε νομικά πρόσωπα που εποπτεύονται από το Υπουργείο Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων.
- Χρησιμοποιούνται ως λατρευτικοί χώροι των γνωστών θρησκειών και δογμάτων, που έχουν νομική μορφή νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και των νομικών προσώπων του άρθρου 4 του ν.3647/2008.
- Χρησιμοποιούνται ως σχολεία κάθε βαθμίδος και ως κτίρια προνοιακών δομών των Ο.Τ.Α, καθώς και των σχολικών κτιρίων ιδιοκτησίας της Ο.Σ.Κ. ΑΕ.
- Είναι δημόσιες επιχειρήσεις στις οποίες το Δημόσιο είναι κύριος του συνόλου ή άνω του 51% του καταβεβλημένου μετοχικού τους κεφαλαίου.



- Ανήκουν στο δημόσιο και τα διαχειρίζονται οι ανωτέρω δημόσιες επιχειρήσεις.
- Είναι αθλητικές εγκαταστάσεις και υποστηρικτικές σε αυτές κτιρίων της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού των Ν.Π.Δ.Δ. που εποπτεύονται από αυτήν.
- Είναι εγκαταστάσεις των Ο.Τ.Α.

Τα δικαιολογητικά για την υπαγωγή τέτοιων περιπτώσεων, είναι τα εξής:

- Αίτηση
- Τοπογραφικό Διάγραμμα
- Τεχνική έκθεση μηχανικού, με αναλυτική περιγραφή των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων.

Για τις παραπάνω περιπτώσεις δεν καταβάλλεται παράβολο και ενιαίο ειδικό πρόστιμο, πλην της περίπτωσης των εγκαταστάσεων Ο.Τ.Α. όπου απαιτείται καταβολής παραβόλου κατά τις διατάξεις του νόμου εκτός αν πρόκειται για ιδιόχρηση.

Άλλες περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που υπάγονται κατά παρέκκλιση είναι:

- Αυτές που βρίσκονται σε περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί, από το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Β' 1138), αναπτυσσόμενοι πυρήνες μαζικού τουρισμού εντός ευρύτερων αναπτυσσόμενων περιοχών με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικού τουρισμού, καθώς και σε υφιστάμενα χιονοδρομικά κέντρα των περιοχών του άρθρου 4 παράγραφοι Β2 και Β3 του παραπάνω Ειδικού Πλαισίου.
- Αυτές που βρίσκονται σε Χιονοδρομικά Κέντρα και Ορεινά καταφύγια δημοσίου ενδιαφέροντος που έχουν εκτελεσθεί μετά από έγκριση χρηματοδότησης από δημόσια αρχή.
- Αυτές που βρίσκονται σε Αστεροσκοπεία και συνοδών εγκαταστάσεων αυτών που ανήκουν στο Δημόσιο ή σε Εκπαιδευτικά Ιδρύματα δημοσίου χαρακτήρα.
- Λιμενικές εγκαταστάσεις παντός είδους και κτίρια εντός χερσαίας ζώνης λιμένα, που ανήκουν σε δημόσια αρχή.
- Κατασκευές καθ' υπέρβαση νομίμου άδειας σε εγκεκριμένους χώρους οργανωμένης υπαίθριας δασικής αναψυχής οι οποίες κατασκευάστηκαν από Ο.Τ.Α. ή άλλη δημόσια αρχή χωρίς έγκριση από την αρμόδια για την έκταση δασική υπηρεσία.

#### 4.1.5 Στατιστικά Δηλώσεων

Το Σεπτέμβριο του 2015 το πληροφοριακό σύστημα υποβολής δηλώσεων για ρύθμιση αυθαιρέτων ολοκλήρωνε 2 χρόνια λειτουργίας και το ΤΕΕ εξέδωσε δελτίου τύπου στο οποίο περιλαμβάνει στατιστικά στοιχεία για τις δηλώσεις και τους τύπους των αυθαιρειών που έχουν δηλωθεί. Περισσότερες από 900.000 δηλώσεις έχουν υποβληθεί και για τις 615.000 έχει ξεκινήσει η διαδικασία.



	Άκυρες	Σε επεξεργασία	Αρχική υποβολή	Υπαγωγή	Οριστική υπαγωγή	Σύνολο Αυθαιρέτων
<b>Δηλώσεις Ν.4178/2013</b>	50	133915	32541	79199	94801	340506
<b>Μεταφορά από Ν.4014/2011</b>	85	0	93633	92716	82663	269097
<b>Δηλώσεις Ν.4014/2011</b>	103	0	27735	30194	59305	293358
<b>Σύνολο</b>	<b>238</b>	<b>133.915</b>	<b>153.909</b>	<b>202.109</b>	<b>236.769</b>	<b>902.961</b>

Πίνακας 4.1.5α: Δηλώσεις Ρύθμισης Αυθαιρέτων (Σεπτέμβριος 2015)<sup>106</sup>

Σημειώνεται ότι οι δηλώσεις «Σε επεξεργασία» δεν έχουν υποβληθεί ακόμα και δεν έχουν προκύψει για αυτές οι αντίστοιχες εντολές πληρωμής παραβόλου και ειδικού προστίμου. Εκ της διαφοράς οι δηλώσεις για τις οποίες έχει υποβληθεί παράβολο είναι 615.137.

Κατάσταση Δηλώσεων	Αριθμός Δηλώσεων	Καταχωρημένα Πρόστιμα	Εμβαδό Κυρίων χώρων	Εμβαδό χώρων με μειωτικό συντ.
Άκυρες	50	252.634	3.722	839
Σε επεξεργασία	134.143	934.599.454	10.514.425	4.517.010
Αρχική υποβολή	32.593	99.084.978	3.388.942	1.060.243
Προσωρινή υπαγωγή	79.285	465.480.429	6.541.111	2.633.130
Ολοκληρωμένη υπαγωγή	94.945	213.543.684	5.711.388	1.984.932
<b>Σύνολο</b>	<b>340.966</b>	<b>1.712.708.545</b>	<b>26.155.867</b>	<b>10.195.314</b>

Πίνακας 4.1.5β: Νέες Δηλώσεις Ρύθμισης Αυθαιρέτων ν.4178/2013<sup>107</sup>

Κατάσταση Δηλώσεων	Αριθμός Δηλώσεων	Μέσο Πρόστιμο ανά Δήλωση	Μέση Επιφάνεια Κυρίων Χώρων ανά Δήλωση	Μέση Επιφάνεια Βοηθητικών Χώρων ανά Δήλωση
Άκυρες	50	5.053	74	17
Σε επεξεργασία	134.143	6.967	78	34
Αρχική υποβολή	32.593	3.040	104	33
Προσωρινή υπαγωγή	79.285	5.871	83	33
Ολοκληρωμένη υπαγωγή	94.945	2.249	60	21
<b>Σύνολο</b>	<b>340.966</b>	<b>5.023</b>	<b>77</b>	<b>30</b>

Πίνακας 4.1.5γ: Νέες Δηλώσεις Ρύθμισης Αυθαιρέτων ν.4178/2013

Κατάσταση Δηλώσεων	Αριθμός Δηλώσεων	Καταχωρημένα Πρόστιμα	Εμβαδό Κυρίων χώρων	Εμβαδό χώρων με μειωτικό συντ.
Άκυρες	85	903.639	6.311	2.914
Αρχική υποβολή	93.611	364.500.665	4.932.420	2.976.599
Προσωρινή υπαγωγή	92.735	740.314.329	6.995.305	4.132.838
Ολοκληρωμένη υπαγωγή	82.738	396.307.648	5.355.038	2.628.747
<b>Σύνολο</b>	<b>269.084</b>	<b>1.501.122.642</b>	<b>17.282.763</b>	<b>9.738.184</b>

Πίνακας 4.1.5δ: Δηλώσεις 4014/2011 που έχουν μεταφερθεί στο ν.4178/2013<sup>108</sup>

<sup>106</sup> Δελτίο Τύπου ΤΕΕ, Σεπτέμβριος 2015

<sup>107</sup> Δελτίο Τύπου ΤΕΕ, Σεπτέμβριος 2015



Κατάσταση Δηλώσεων (26/8/2015)	Αριθμός Δηλώσεων	Μέσο Πρόστιμο ανά Δήλωση	Μέση Επιφάνεια Κυρίων Χώρων ανά Δήλωση	Μέση Επιφάνεια Βοηθητικών Χώρων ανά Δήλωση
Άκυρες	85	10.631	74	34
Αρχική υποβολή	93.611	3.894	53	32
Προσωρινή υπαγωγή	92.735	7.983	75	45
Ολοκληρωμένη υπαγωγή	82.738	4.790	65	32
<b>Σύνολο</b>	<b>269.084</b>	<b>5.579</b>	<b>64</b>	<b>36</b>

Πίνακας 4.1.5ε: Δηλώσεις 4014/2011 που έχουν μεταφερθεί στο ν.4178/2013

Σύμφωνα επίσης με το δελτίο τύπου, τα έσοδα από τις δηλώσεις υπαγωγής στο ν.4014/2011, μέχρι τα τέλη Αυγούστου του 2015, ανέρχονται στα **1.000.204.413,29€** ενώ από το νόμο 4178/2013 τα αντίστοιχα έσοδα είναι περίπου **476.443.440,98€**. Επισημαίνεται επίσης, ότι η ρύθμιση των αυθαιρέτων υπέστη μία κάμψη λόγω της κρίσης με τα capital controls. Αναφέροντας ορισμένα στατιστικά στοιχεία ακόμη, προκύπτει μέσω επεξεργασίας των δεδομένων, ότι το 25% των δηλώσεων αφορά αυθαίρετα χωρίς οικοδομική άδεια. Το 21% των δηλώσεων είναι αυθαίρετα εκτός σχεδίου πόλης και το 71% ανήκει σε εντός σχεδίου. Λόγω των διατάξεων του νόμου, τα πρόστιμα σε εκτός σχεδίου είναι σημαντικά υψηλότερα οπότε στην κατανομή των προστίμων παρουσιάζεται η εικόνα, το **51%** των προστίμων να αφορά ακίνητα εκτός σχεδίου και το **49%** των προστίμων αφορά ακίνητα εντός σχεδίου.

Στον πίνακα που ακολουθεί δίνονται οι κύριοι δείκτες (πλήθος, πρόστιμα, επιφάνειες και μέσες τιμές) σε συνδυασμό των κριτηρίων εντός/εκτός σχεδίου και με/χωρίς οικοδομική άδεια. Φαίνεται ότι μεγάλο ποσοστό των δηλώσεων είναι εντός σχεδίου και με οικοδομική άδεια. Αντίθετα τα πρόστιμα είναι σημαντικά αυξημένα, εκφράζοντας την αντίστοιχη περιβαλλοντική επιβάρυνση, στις δηλώσεις εκτός σχεδίου και χωρίς οικοδομική άδεια.

Εντός/Εκτός Σχεδίου	Με/Χωρίς Άδεια	Δηλώσεις Ν. 4187	Ποσοστιαία Κατανομή Αριθμού Δηλώσεων	Πρόστιμο (€)	Ποσοστιαία Κατανομή Συνολικών Προστίμων	Μέσο Πρόστιμο (€)	Συνολική Επιφάνεια (m <sup>2</sup> )	Ποσοστιαία Κατανομή Συνολικής Επιφάνειας	Μέση Επιφάνεια (m <sup>2</sup> )
Εκτός Σχεδίου	Χωρίς άδεια	88.546	15,20%	680.957.876	21,20%	7.691	12.539.012	19,80%	141,6
Εκτός Σχεδίου	Με άδεια	78.064	13,40%	955.999.753	29,70%	12.247	16.995.958	26,80%	217,7
Εντός Σχεδίου	Χωρίς άδεια	54.340	9,30%	172.088.514	5,40%	3.167	7.326.776	11,50%	134,8
Εντός Σχεδίου	Με άδεια	362.388	62,10%	1.405.613.350	43,70%	3.879	26.575.038	41,90%	73,3

<sup>108</sup> Δελτίο Τύπου ΤΕΕ, Σεπτέμβριος 2015



**Σύνολο 583.338 3.214.659.495 63.436.784**

Πίνακας 4.1.5στ:Κατανομή Δηλώσεων Ν. 4178 (νέες δηλώσεις και δηλώσεις από μεταφορά από Ν4014) <sup>109</sup>

Όσον αφορά τις χρήσεις των δηλούμενων ακινήτων, κύρια και μοναδική κατοικία χαρακτηρίζεται το 20% των δηλώσεων, άλλη κατοικία (δευτερεύουσα, εξοχική κλπ) χαρακτηρίζεται το 61% των δηλώσεων, επαγγελματικά κτίρια υπηρεσιών το 14% των δηλώσεων, κτίρια τουρισμού – βιομηχανίας το 3% των δηλώσεων και κτίρια μεταποίησης πρωτογενούς τομέα (αγροτικού, κτηνοτροφικού κλπ) το 2% των δηλώσεων.

Δυστυχώς, ο συνδυασμός τακτοποίησης αυθαιρέτου και επένδυσης σε στατική ή ενεργειακή ενίσχυση δεν είχε τα αποτελέσματα που περίμενε η κυβέρνηση καθώς στον ένα χρόνο λειτουργίας του άρθρου 20 μόνο 143 δηλώσεις περιελάμβαναν και ενεργειακή αναβάθμιση. Αυτό συνέβη διότι δεν δόθηκαν τα κατάλληλα κίνητρα στους ιδιοκτήτες για να προχωρήσουν στη διαδικασία αναβάθμισης της κατοικίας τους. Στις περιπτώσεις εντός σχεδίου που πιθανόν πρόκειται για τη νομιμοποίηση ενός ημιυπαίθριου το πρόστιμο είναι αρκετά μικρό και οι ιδιοκτήτες δεν μπαίνουν στη διαδικασία ενεργειακής αναβάθμισης. Στις περιπτώσεις εκτός σχεδίου όπου πρόκειται για ολόκληρες κατοικίες χωρίς οικοδομική άδεια οι ιδιοκτήτες θα προβούν σε δήλωση του αυθαιρέτου αν υπάρχει ανάγκη μεταβίβασης του ακινήτου καθώς η οικονομική κρίση κάνει τους πολίτες διστακτικούς στην καταβολή τόσο μεγάλων προστίμων.

Κατηγορία	Πλήθος Δηλώσεων	Ποσό Δαπανών Ενεργειακής Αναβάθμισης	Ποσό Δαπανών Στατικής Ενίσχυσης	Σύνολο Προστίμου
Μόνο με ενεργειακή αναβάθμιση	125	880.051	0	2.278.216
Με ενεργειακή και Στατική Ενίσχυση	18	72.448	49.156	169.433
Μόνο με στατική ενίσχυση	0	0	0	0

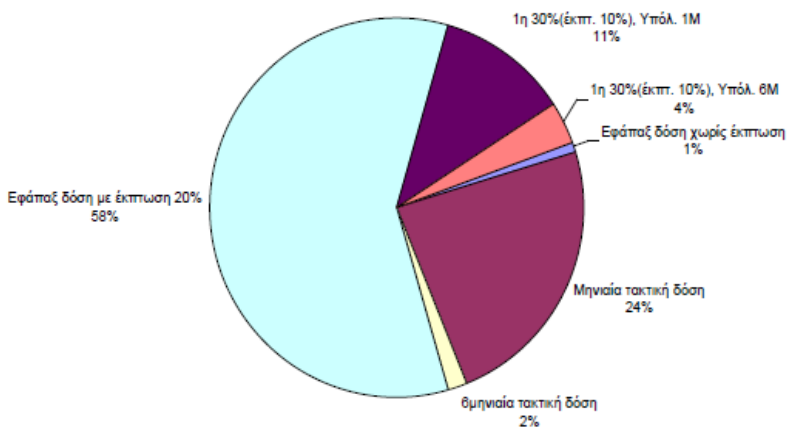
Πίνακας 4.1.5ζ: Δηλώσεις με στατική ενίσχυση ή ενεργειακή αναβάθμιση <sup>110</sup>

<sup>109</sup> Δελτίο Τύπου ΤΕΕ, Σεπτέμβριος 2015

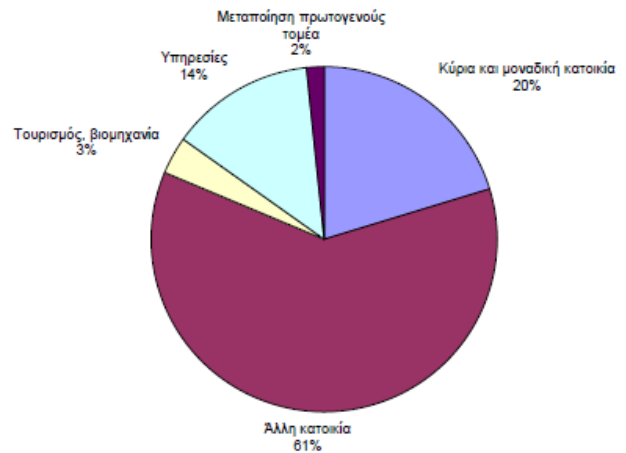
<sup>110</sup> Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος ΤΕΕ, Δεκέμβριος 2015



Κατανομή του τρόπου καταβολής των προστίμων των δηλώσεων αυθαιρέτων

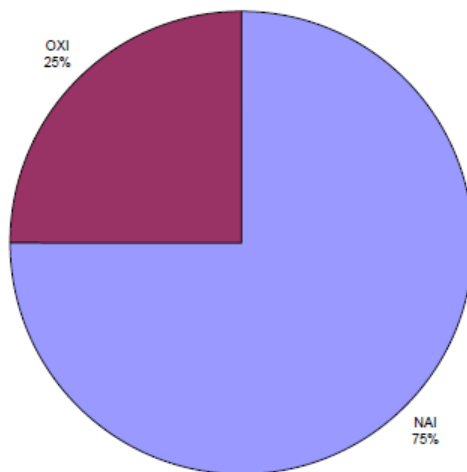


Κατανομή των δηλώσεων αυθαιρέτων σύμφωνα με την επικρατούσα χρήση

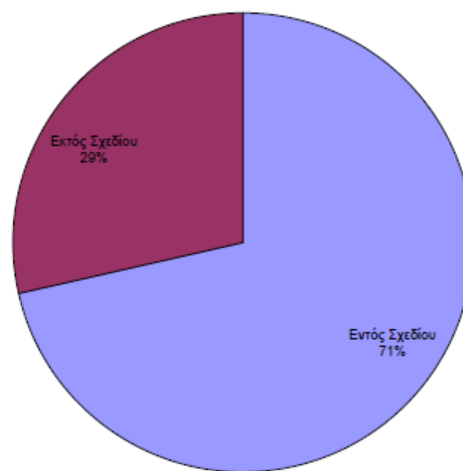


Διάγραμμα 4.1.1: Κατανομή Τρόπου καταβολής των προστίμων των δηλώσεων επικρατούσα χρήση<sup>111</sup>

Ποσοστό των δηλώσεων αυθαιρέτων σχετικά με την προϋπαρξη αδείας



Κατανομή των δηλώσεων σε εντός και εκτός σχεδίου



Διάγραμμα 4.1.2: Ποσοστό δηλώσεων σχετικά με την προϋπαρξη της Ο.Α. & εντός ή εκτός σχεδίου δηλώσεων<sup>112</sup>

## 4.2 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟ ΙΣΟΖΥΓΙΟ

Τα αυθαίρετα αποτελούν κομμάτι της κοινωνίας που έχει πολλαπλές προεκτάσεις. Πιο συγκεκριμένα, ενώ αποτελούν μεγάλο κομμάτι του συνολικού κτιριακού ιστού ορισμένων χωρών παραμένουν μέχρι και σήμερα ανεπίσημα και μη καταγεγραμμένα. Αυτό σημαίνει ότι, δεν υπάρχουν οικονομικά οφέλη για το κράτος από την ύπαρξη τους παρ' όλο που αντιπροσωπεύουν μεγάλο κεφάλαιο. Στην γενικότερη τάση που επικρατεί για την ένταξη τους

<sup>111</sup> Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος ΤΕΕ, Δεκέμβριος 2015

<sup>112</sup> Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος ΤΕΕ, Δεκέμβριος 2015



στην επίσημη οικονομία, αυτό μπορεί να βοηθήσει και τον τομέα των ενεργειακών επεμβάσεων αλλά και της συνολικής κατανάλωσης ενέργειας των κτιρίων. Με την αναβάθμιση της ενεργειακής απόδοσης των αυθαιρέτων επιτυγχάνονται θετικές αποτελέσματα τόσο στη κατανάλωση ενέργειας, όσο και στην προσπάθεια των κρατών για την προστασία του περιβάλλοντος. Τέλος, εκτός από τα περιβαλλοντικά οφέλη, θα αναζωογονηθεί και η αγορά των ενεργειακών επεμβάσεων και θα κερδίσουν τόσο οι άμεσα εμπλεκόμενοι όσο και το κράτος με τους φόρους που θα εισπράττει από τις εργασίες που θα πραγματοποιούνται.

Όπως γίνεται εύκολα κατανοητό, η αντιμετώπιση του προβλήματος πρέπει να είναι συλλογική και συμβάλλουν όλοι οι πολίτες και οι κυβερνήσεις προς την κατεύθυνση αυτή. Η πολιτεία πρέπει να πάρει μέτρα για τον περιορισμό της κλιματικής αλλαγής και οι πολίτες να τα υποστηρίξουν με όποιον τρόπο μπορεί ο καθένας.

#### 4.2.1 Τράπεζα Γης

Για την εκπλήρωση της διαδικασίας περιβαλλοντικής αποκατάστασης καθώς και ολοκλήρωσης του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού καθορίστηκε μία ηλεκτρονική διαδικασία καταγραφής και διαχείρισης τίτλων δικαιωμάτων συντελεστή δόμησης και ονομάζεται Τράπεζα Γης. Οι στόχοι της διαδικασίας αυτής σύμφωνα με το άρθρο 33 του ν.4178/2013 είναι:

- Προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος με τη συγκέντρωση, επεξεργασία, διαχείριση και εκμετάλλευση των τίτλων δικαιωμάτων και μεταφοράς του συντελεστή δόμησης και των δικαιωμάτων και αξιών που δημιουργεί το κράτος μέσα από τις χωροταξικές και περιβαλλοντικές ρυθμίσεις καθώς και η αγορά ή ανταλλαγή εκτάσεων με σκοπό τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων για την προστασία πολιτιστικής κληρονομιάς.
- Αγορά τίτλων ιδιοκτησίας και μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε περιοχές με πολεοδομική επιβάρυνση.
- Μεταβίβαση των αποκτηθέντων τίτλων δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε ακίνητα που υφίστανται πολεοδομικές παραβάσεις υπό την προϋπόθεση ότι έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου 4178/2013 και ή σε ωφελούμενα ακίνητα Ζωνών Συγκέντρωσης Δικαιώματος Δόμησης.
- Αγορά ακινήτων ή τμημάτων αυτών ιδιοκτησίας οικοδομικών συνεταιρισμών ή ενώσεων οικοδομικών συνεταιρισμών οι οποίες βρίσκονται είτε ολόκληρες είτε τμηματικά σε δασικές περιοχές με σκοπό τη δημιουργία τίτλων δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης έναντι ανταλλάγματος.
- Διαχειριστικές πράξεις των δημοσίων ακινήτων μετά από ειδική εξουσιοδότηση από τον αρμόδιο φορέα.
- Ανταλλαγή τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης ή μέρος αυτού από ακίνητα ή κτίρια πολεοδομημένης γης ή ιδιοκτησίες με ιδιαίτερη αρχιτεκτονική ή πολιτιστική αξία.

#### 4.2.2 Υπηρεσία Κατεδαφίσεων

Μετά τις 28/07/2011, οποιαδήποτε αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης κρίνεται κατεδαφιστέα. Την κατεδάφιση αναλαμβάνει η Ειδική υπηρεσία Επιθεώρησης και Κατεδάφισης Αυθαιρέτων (ΕΥΕΚΑ) και οι αρμοδιότητες της ασκούνται σε όλα τα δάση, τις δασικές και



αναδασωτέες εκτάσεις. Επίσης, ασκούνται και σε ευαίσθητες περιοχές ή οικοσυστήματα όπως αιγιαλό ή παραλία, ποτάμια, λίμνες και ρέματα. Στις παραπάνω περιοχές, συμπεριλαμβάνονται και οι αρχαιολογικοί χώροι.

Πιο συγκεκριμένα, η ΕΥΕΚΑ είναι υπεύθυνη για τον εντοπισμό και τον έλεγχο των αυθαιρέτων επεμβάσεων και κατασκευών σε συνεργασία με αρμόδιες υπηρεσίες. Αυτό γίνεται χωρικά αφού χωρίζεται σε 2 τομείς (βόρειο και νότιο τομέα). Επίσης, είναι υπεύθυνη για την παρακολούθηση των διαδικασιών καθαίρεσης και κατεδάφισης καθώς και για την απομάκρυνση των αυθαιρέτων κατασκευών από τις αρμόδιες υπηρεσίες για την ορθή διάθεση των οικοδομικών αποβλήτων και την αποκατάσταση του περιβάλλοντος. Τέλος, η ΕΥΕΚΑ είναι υπεύθυνη για την έκδοση πορίσματος για περιπτώσεις κατασκευών για τις οποίες έχουν υποβληθεί δηλώσεις υπαγωγής στον ν.4014/2011 ή στον ν.4178/2013 σύμφωνα με τα αποτελέσματα φωτοερμηνείας δορυφορικών εικόνων/ορθοφωτοχαρτών και πάσης φύσεως χαρτογραφικού υλικού που βρίσκεται στην κατοχή φορέων του Δημοσίου.

Μέσω του μητρώου που τηρείται σε κάθε αποκεντρωμένη διοίκηση για τις ιδιωτικές επιχειρήσεις που μπορούν να προβούν σε κατεδαφίσεις. Η ΕΥΕΚΑ συνάπτει συμβάσεις με αυτές τις επιχειρήσεις οι οποίες αν αρνηθούν ή αδυνατούν να υπογράψουν μία τέτοια σύμβαση επιβάλλεται πρόστιμο. Οι αστυνομικές αρχές οφείλουν να συμμετάσχουν στις κατεδαφίσεις με συνδρομητικό ρόλο. Παρόμοιες υποχρεώσεις έχουν οι αντίστοιχες κτηματικές υπηρεσίες με την παροχή όλων των απαραίτητων εγγράφων. Επίσης, σε περίπτωση που γίνει αυτοψία και διαπιστωθούν εργασίες κατασκευής αυθαιρέτων προβλέπεται αυτόφωρη διαδικασία. Αν βρεθούν και μηχανήματα, αυτά κατάσχονται και εκποιούνται και τα χρήματα θα πάνε στο Πράσινο Ταμείο.

Ο κύριος του ακινήτου προς κατεδάφιση από την άλλη, είναι υπεύθυνος για την πληρωμή του κόστους κατεδάφισης και αποκατάστασης του υπάρχοντος περιβαλλοντικού χώρου.

Ο Ειδικός Γραμματέας Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας είναι ο αρμόδιος για την ιεράρχηση των εργασιών και των προτεραιοτήτων για την υλοποίηση των κατεδαφίσεων που υλοποιούνται ανά γεωγραφική ενότητα των αποκεντρωμένων διοικήσεων λαμβάνοντας υπόψη παράγοντες όπως το είδος της προστατευόμενης περιοχής, πλήθος των αυθαιρέτων κατασκευών, χρόνο έκδοσης της απόφασης κατεδάφισης και τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του αυθαιρέτου.

#### **4.2.3 Δράσεις Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου**

Ο νόμος αυτός προβλέπει και ορισμένες δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου για την πολεοδομική και περιβαλλοντική αποκατάσταση οι οποίες καθορίζονται κατά προτεραιότητα εντός γεωγραφικού προσδιορισμού της περιβαλλοντικής και πολεοδομικής επιβάρυνσης και είναι οι εξής:

1. Κατεδαφίσεις αυθαιρέτων κτισμάτων εντός δασικής και αναδασωτέας έκτασης, αρχαιολογικών χώρων, αιγιαλού, καθώς και σε ποτάμια, λίμνες και ρέματα, για τα οποία





έχει εκδοθεί οριστική και αμετάκλητη δικαστική απόφαση, καθώς και χρηματοδότηση για δράσεις αναδάσωσης.

2. Κατεδαφίσεις επικινδύνων ετοιμόρροπων κτισμάτων κατά το ΠΔ. 13/22.4.1928 (Α΄ 153).
3. Δημιουργία, διαμόρφωση νέων, καθώς και ανάδειξη, διαχείριση και συντήρηση υφισταμένων ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων πρασίνου στον αστικό ιστό με σκοπό τη βελτίωση των περιβαλλοντικών όρων, ιδίως μέσω απαλλοτριώσεων, αναπλάσεων και ανταλλαγών εκτάσεων.
4. Δημιουργία κοινοχρήστων χώρων πρασίνου με υπόγειους χώρους στάθμευσης οχημάτων.
5. Αποκατάσταση δημοσίων διατηρητέων κτιρίων και μνημείων.
6. Διαμόρφωση/ανακαίνιση κτιρίων για επαναχρήση, που ανήκουν στην ιδιοκτησία φορέων του ευρύτερου δημόσιου τομέα, για την κάλυψη αναγκών εγκατάστασης κοινωνικών, πολιτιστικών ή εν γένει αναπτυξιακών δραστηριοτήτων.
7. Δημιουργία, συμπλήρωση, συντήρηση και διαχείριση δικτύων κοινόχρηστων χώρων πρασίνου ή και δικτύων πράσινων παρεμβάσεων στον αστικό ιστό με σκοπό τη βελτίωση των περιβαλλοντικών όρων.
8. Συντήρηση, βελτίωση και αναβάθμιση της διαμόρφωσης και του αστικού εξοπλισμού ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων, παιδότοπων και πλατειών.
9. Συντήρηση, βελτίωση και αναβάθμιση του αστικού εξοπλισμού κάθε είδους, στο δημόσιο χώρο των πόλεων.
10. Διεύρυνση, αισθητική, λειτουργική, περιβαλλοντική, βιοκλιματική αναβάθμιση, ανακατασκευή, επισκευή – συντήρηση πεζοδρομίων ή και πεζοδρόμων και επιμέρους υποδομών τους. Δημιουργία δικτύου κίνησης πεζών με πρόνοια για εμποδιζόμενα άτομα.
11. Αισθητική αναβάθμιση όψεων κτιρίων σε αξιόλογα τουριστικά, κοινωνικά ή πολιτιστικά σημεία της πόλης ή του Δήμου (κεντρικές πλατείες, κτίρια κεντρικών αξόνων, παραλιακών μετώπων κ.λπ.).
12. Αναβάθμιση ενεργειακή, αισθητική και κτιριολογική σχολικών κτιρίων και υπαίθριων χώρων αυτών.
13. Καθαρισμός και οριοθέτηση ρεμάτων και έργα διευθέτησης και/ή ανάδειξης αυτών.
14. Ανάδειξη και προστασία περιοχών που χρίζουν ειδικής προστασίας μέσω αναπλάσεων.

Πέραν των ανωτέρω δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου ορίζεται ως ειδική περιβαλλοντική δράση η χρηματοδότηση ολοκλήρωσης ή αναθεώρησης του εκ των διατάξεων πολεοδομικού σχεδιασμού.

Σε παραδοσιακούς οικισμούς, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλους, ιστορικούς τόπους και οικιστικά σύνολα χαρακτηρισμένα ως μνημεία ορίζονται ως δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου:

1. Αναπλάσεις.
2. Ανάδειξη δημοσίων κτιρίων.

Σε πολυκατοικίες ορίζονται ως δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου:



1. Εργασίες διαμόρφωσης φυτεμένων δωματίων.
2. Ενοποίηση ακαλύπτων χώρων και άλλων οικοπέδων για τη δημιουργία δικτύου ελεύθερων προσβάσιμων κοινόχρηστων χώρων αποκλειστικά για πεζούς, με χρήση των ακαλύπτων χώρων των οικοπέδων, όπως προβλέπεται από το άρθρο 10 παρ. 5 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79).

Σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού ορίζονται ως δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου θεωρούνται οι δράσεις δημοσίου ενδιαφέροντος για την ανάδειξη και προστασία περιοχών πλησίον αρχαιολογικών χώρων, προστατευόμενων περιοχών και διατηρητέων μνημείων εντός της γεωγραφικής ενότητας του οικείου Ο.Τ.Α.

#### 4.2.4 Διάθεση Ενιαίου Προστίμου

Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο που εισπράττεται αποδίδεται υπέρ του Πράσινου Ταμείου και ποσοστό αυτού διατίθεται για την αντιστάθμιση των δυσμενών συνεπειών αναλόγως των ποσών που καταβάλλονται σύμφωνα με τις υπαγωγές.

Οι Υπουργοί Οικονομικών και Π.Ε.Κ.Α. καθορίζουν με Κ.Υ.Α. το ποσοστό των χρημάτων θα χρησιμοποιηθούν για δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου μέσω ηλεκτρονικής διαδικασίας. Αντίστοιχα, οι δικαιούχοι χρηματοδότησης πρέπει να προβούν στις παρακάτω ενέργειες:

- ✓ Γεωγραφικός προσδιορισμός της περιβαλλοντικής επιβάρυνσης.
- ✓ Ποσοστό της χρηματοδότησης που δικαιούται αναλόγως του ποσού του ειδικού προστίμου που έχει κατατεθεί λόγω των αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων στον επιλεγόμενο γεωγραφικό προσδιορισμό.
- ✓ Στατιστικά στοιχεία αύξησης του συντελεστή δόμησης στον επιλεγόμενο γεωγραφικό προσδιορισμό.
- ✓ Στατιστικά στοιχεία αύξησης της πυκνότητας του πληθυσμού στον επιλεγόμενο γεωγραφικό προσδιορισμό.
- ✓ Κατάλογο δράσεων που δύναται να χρηματοδοτηθεί κατά προτεραιότητα σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου.
- ✓ Τεχνικό Δελτίο για τις επιλεγόμενες δράσεις.
- ✓ Στοιχεία νομιμότητας και εκπροσώπησης.
- ✓ Υπεύθυνη δήλωση του δικαιούχου ότι τα αναφερόμενα στοιχεία είναι έγκυρα και αληθή.
- ✓ Κτηματολογικό απόσπασμα για τις περιοχές όπου λειτουργούν Κτηματολογικά γραφεία.
- ✓ Χρονικός προγραμματισμός υλοποίησης της δράσης.

#### 4.2.5 Συμφηφισμός Ενιαίου Προστίμου και Κόστους Ενεργειακής Αναβάθμισης Κτιρίου

Η βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης στον τομέα της στέγασης είναι μία μεγάλη ευκαιρία για την προώθηση της οικονομικής ανάπτυξης, της περιβαλλοντικής διαχείρισης, των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, της ποιότητας ζωής και της κοινωνικής ισότητας. Επιγραμματικά ορισμένα οφέλη είναι τα εξής:



- Η καλύτερη ενεργειακή απόδοση μειώνει την πίεση για χρήση ενέργειας που επιδρά στην κλιματική αλλαγή. Η βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης θα συμβάλλει επίσης στη μετρίαση του φαινομένου της κλιματικής αλλαγής και θωρακίσει καλύτερα τις κατοικίες από δυσμενείς καιρικές συνθήκες. Τέλος, θα μειώσει τη χρήση του άνθρακα και κατ' επέκταση τις εκπομπές διοξειδίου του άνθρακα.
- Η βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης πραγματοποιείται κυρίως μέσω εναλλακτικών λύσεων για την παραγωγή ενέργειας με συνέπεια την αποφυγή πολιτικής αστάθειας, σε περίπτωση συνθηκών που ενδεχομένως να προκύψουν από την έλλειψη ενέργειας και περιορισμό των πιθανοτήτων και πιθανή εμφάνιση πληθωρισμού στα νοικοκυριά.
- Προσφέρει επίσης, οικονομική ελάφρυνση για τους καταναλωτές μειώνοντας το κόστος των λειτουργικών εξόδων της κατοικίας τους και συγχρόνως ευνοούνται οι πάροχοι αυτών των υπηρεσιών από την πιο αποτελεσματική μεταφορά των ενεργειακών υπηρεσιών. Η ανάπτυξη αυτού του τομέα συνεπάγεται με την ανάπτυξη καινοτομιών, επιχειρήσεων, βελτίωση της εργασίας και άνθηση της επένδυσης σε αυτόν τον τομέα.
- Παίζει σημαντικό ρόλο στην αναγέννηση του δομημένου περιβάλλοντος. Αυτό πρακτικά σημαίνει ότι στις περιπτώσεις κτιρίων που τοποθετούνται οι βελτιώσεις εκ των υστέρων αναβαθμίζονται αισθητικά καθώς και λειτουργικά αφού μειώνονται τα επίπεδα θορύβου και βελτιώνονται τα επίπεδα υγρασίας, θέρμανσης, ψύξης και ανεβαίνουν τα επίπεδα συνθηκών διαβίωσης.
- Τέλος, οι επεμβάσεις εξοικονόμησης ενέργειας συμβάλλουν στην αντιμετώπιση φαινομένων κοινωνικού αποκλεισμού και κοινωνικής ανισότητας αφού συμβάλλουν στην εξάλειψη της “ενεργειακής φτώχειας” που ταλανίζει πολλά νοικοκυριά.

Στο νόμο 4178/2013 προβλέπεται συμψηφισμός των καταβληθέντων προστίμων για αυθαίρετα προ του 2003, με εργασίες ενεργειακής βελτίωσης και στατικής ενίσχυσης αυτών των κατασκευών.

Μεταξύ άλλων στο άρθρο 20 οι παράγραφοι 3 και 4, για τον συμψηφισμό καταβληθέντων προστίμων αναφέρονται τα ακόλουθα: “Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να καθορίζεται συμψηφισμός των ποσών που καταβάλλονται από την έναρξη εφαρμογής του παρόντος για αμοιβές υπηρεσιών, εργασίες και υλικά για την ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων καθώς και για την στατική επάρκεια αυτών, επί κατασκευών προ του έτους 2003 με τα ποσά του ειδικού προστίμου που προβλέπονται στον παρόντα νόμο και έως το ποσοστό 50% του προβλεπόμενου του ειδικού προστίμου. Με Υπουργική Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος καθώς και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, που υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα για την απόδειξη των ποσών που καταβλήθηκαν”.<sup>113</sup> Ωστόσο όμως, το άρθρο δεν είχε ενεργοποιηθεί μέχρι τις 15/09/2014 που εκδόθηκε η αντίστοιχη Υπουργική Απόφαση (ΚΥΑ 42554 και 42575 (ΦΕΚ Β 2440/2014))

Ο συμψηφισμός του ειδικού προστίμου για ενεργειακή αναβάθμιση κτιρίων πραγματοποιείται με τον εξής τρόπο:

<sup>113</sup> Μητρώο Ενεργειακών επιθεωρητών: [www.buildingcert.gr](http://www.buildingcert.gr)



- Για κτίρια που κατασκευάστηκαν προ του έτους 2003 καθώς και για λιθόκτιστα κτίρια που κατασκευάστηκαν προ της 28/07/2011 και υπάγονται στις ρυθμίσεις του Ν.4178/2013 (ΦΕΚ Α΄ 174), το ποσό του ειδικού προστίμου, που καταβάλλεται δυνάμει του ανωτέρω νόμου, μπορεί να συμψηφίζεται με το ποσό που δαπανάται μετά την έναρξη ισχύος της παρούσας για υλοποίηση παρεμβάσεων ενεργειακής αναβάθμισης των κτιρίων αυτών. Η απόφαση δεν εφαρμόζεται σε κτίρια, οι ιδιοκτήτες των οποίων έχουν λάβει επιδότηση από κρατικά ή συγχρηματοδοτούμενα από την Ευρωπαϊκή Ένωση προγράμματα που αφορούν παρεμβάσεις στον κτιριακό τομέα για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης τους.
- Οι παρεμβάσεις μπορεί να αφορούν τόσο στο κέλυφος του κτιρίου, συμπεριλαμβανομένων των ανοιγμάτων, όσο και στα συστήματα θέρμανσης, ψύξης, κλιματισμού και παροχής ζεστού νερού χρήσης. Οι παρεμβάσεις υλοποιούνται σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις και προδιαγραφές για τις ελάχιστες απαιτήσεις του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (KENAK).
- Για το συμψηφισμό λαμβάνονται υπόψη οι δαπάνες για αγορά υλικών - εξοπλισμού, καθώς και για πρόσθετες εργασίες για την ολοκλήρωση των παρεμβάσεων, όπως εργασίες αποξήλωσης - αποκομιδής, τοποθέτησης - εγκατάστασης, αποκατάστασης, τοποθέτησης ικριωμάτων, κλπ, καθώς και για την παροχή υπηρεσιών ενεργειακής επιθεώρησης. Στις ανωτέρω δαπάνες δεν περιλαμβάνεται ο ΦΠΑ. Για τον υπολογισμό της σχετικής δαπάνης λαμβάνονται υπόψη τα όρια των δαπανών που περιγράφονται στην κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής με τίτλο «Προκήρυξη του Προγράμματος «Εξοικονόμηση κατ' οίκον» που θα υλοποιηθεί στο πλαίσιο του ΕΣΠΑ 2007-2013», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.
- Ο συμψηφισμός διενεργείται για ποσό έως το πενήντα τοις εκατό (50%) του ειδικού προστίμου μη συμπεριλαμβανομένου του σχετικού παραβόλου και εφόσον οι παρεμβάσεις επιφέρουν αναβάθμιση του κτιρίου κατά μια τουλάχιστον ενεργειακή κατηγορία, ή ετήσια εξοικονόμηση πρωτογενούς ενέργειας μεγαλύτερη από το 30% της κατανάλωσης του κτιρίου αναφοράς.

Η συνδρομή των προϋποθέσεων διαπιστώνεται αποκλειστικά κατόπιν διενέργειας δύο ενεργειακών επιθεωρήσεων στο κτίριο. Η πρώτη λαμβάνει χώρα μετά την υπαγωγή του κτιρίου στις ρυθμίσεις του Ν. 4178/2013 και πριν την έναρξη των παρεμβάσεων και η δεύτερη μετά την ολοκλήρωση αυτών για τη διαπίστωση της ορθής υλοποίησης των παρεμβάσεων και της επίτευξης του ενεργειακού στόχου.

### 4.3 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

Στο κεφάλαιο Γ του νόμου 4178/2013, *“Βελτιώσεις υφιστάμενου πλαισίου εκδόσεως αδειών δόμησης, αρμόδιων Συμβουλιών και άλλες πολεοδομικές ρυθμίσεις”* και συγκεκριμένα στο άρθρο 51 αναφέρονται τα ακόλουθα:

- Με την παράγραφο 1 του άρθρου αυτού προβλέπονται ειδικές Μεταβατικές διατάξεις ΓΠΣ και ΖΟΕ για τα κτίρια κοινής ωφέλειας. Με τις διατάξεις του άρθρου αυτού ορίζονται



οι απαιτούμενες προϋποθέσεις για τον εκσυγχρονισμό, την επισκευή ή την νόμιμη επέκταση και δη με βάση την οικοδομική άδεια, υφισταμένων κτιρίων ή εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στις ειδικές διατάξεις της ΖΟΕ και ανεξάρτητα του χρόνου έκδοσης του ΠΔ., οι οποίες όμως ορίζεται ότι εκτός των ως άνω προϋποθέσεων δύναται να υλοποιηθούν αποκλειστικά και μόνον ύστερα από έγκριση περιβαλλοντικών όρων.

- Με τις διατάξεις της παρ. 2 προβλέπεται ότι εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριών (3) ετών επιτρέπεται, σε νομίμως όμως υφιστάμενες χρήσεις κτιρίων ή εγκαταστάσεων οι οποίες διατηρούνται, καθώς και σε χρήσεις οι οποίες λειτουργούν με οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν με τις διατάξεις του άρθρου 26 του ν. 2831/2000, ο εκσυγχρονισμός και η κτιριακή τους επέκταση, με τους όρους δόμησης που ίσχυαν κατά τον χρόνο έγκρισης της παρέκκλισης μετά από έγκριση του αρμόδιου για την λειτουργικότητα φορέα. Επίσης επιτρέπονται και εργασίες συντήρησης, επισκευής, ενεργειακής αναβάθμισης και διαρρυθμίσεων των κτιρίων αυτών, οι οποίες όμως αποσκοπούν στην βελτίωση των επιπτώσεων στο περιβάλλον, στην λειτουργική τους αναβάθμιση, στην ασφάλεια και στην υγιεινή των διαβιούντων και εργαζομένων σε αυτά.
- Με τις διατάξεις της παρ. 3 αναστέλλεται, για τρία (3) έτη, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη και κανονιστική πράξη από τη δημοσίευση του νόμου 4178/2013, η υποχρέωση μετεγκατάστασης ή απομάκρυνσης κτιρίου ή εγκατάστασης υπό την προϋπόθεση όμως ότι η χρήση αυτού είναι νόμιμη και κατόπιν αδείας που εκδόθηκε στο παρελθόν.

Στην παρ. 4 αποσαφηνίζεται, για λόγους ομοιογένειας στην αντιμετώπιση των χρήσεων και προς αποφυγή παρερμηνειών, ότι προκειμένου για την έκδοση διοικητικών πράξεων σχετικά με την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών ή την λειτουργία της συγκεκριμένης χρήσης, όπου, είτε σε γενικές είτε σε ειδικές διατάξεις και κανονιστικές πράξεις, στην κείμενη νομοθεσία αναφέρεται ο όρος "υπάρχουσες χρήσεις" ή "υφιστάμενες χρήσεις" αυτός αφορά και τις χρήσεις που προβλέπονται από οικοδομικές άδειες οι οποίες έχουν εκδοθεί και καλύπτονται από το τεκμήριο νομιμότητας

## 4.4 ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΥΠΑΓΩΓΗΣ

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, η διαδικασία υπαγωγής πραγματοποιείται αποκλειστικά μέσω του πληροφοριακού συστήματος που αναπτύχθηκε από το ΤΕΕ. Στο κεφάλαιο αυτό θα γίνει μία εκτενής ανάλυση των επιμέρους διαδικασιών τις οποίες ακολουθούν οι ιδιοκτήτες και οι εξουσιοδοτημένοι μηχανικοί για την υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσεων γης. Σύμφωνα με τη νομοθεσία η ηλεκτρονική δήλωση στοιχείων είναι ισχυρή και επιφέρει όλες τις νομικές και οικονομικές δεσμεύσεις.

### 4.4.1 Πληροφοριακό Σύστημα

Κάθε εγγεγραμμένος στο ΤΕΕ τοπογράφος και μη μηχανικός έχει πρόσβαση στο πληροφοριακό σύστημα υποβολής δηλώσεων για υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4178/2013. Ωστόσο, υπάρχουν



πολλές δηλώσεις υπαγωγής στο προηγούμενο σύστημα που αφορούν το ν.4014/2011 με τη δυνατότητα όμως της μεταφοράς των δηλώσεων αυτών με αυτόματη αντιγραφή των στοιχείων τους στο νέο σύστημα εφόσον κάνει αίτηση μεταφοράς ο μηχανικός. Για τη μεταφορά αυτή προβλέπεται και ποσοστό ανταπόδοσης ΤΕΕ.

Πιο συγκεκριμένα, ο χρήστης εισέρχεται στο σύστημα χρησιμοποιώντας τους κωδικούς πρόσβασης και μπορεί να μεταφερθεί στις δηλώσεις του ν.4014/2011 αλλά και σε αυτές του 4178/2013.

ΤΕΕ [ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΧΡΗΣΤΗ]

Όνομα χρήστη  @ (teemail.gr) Δωρεάν ηλεκτρονικές υπηρεσίες MyTEE ▼

Κωδικός πρόσβασης

Σύνδεση Άκυρο

- Μηχανικοί Μέλη ΤΕΕ για σύνδεση στις δωρεάν ηλεκτρονικές υπηρεσίες MyTEE: Επιλέγεται (teemail.gr) (Αίτηση δωρεάν εγγραφής στο [www.my.tee.gr](http://www.my.tee.gr))
- Συνδρομητές Τράπεζας Πληροφοριών για σύνδεση στις νέες συνδρομητικές υπηρεσίες ΠΠ/ΤΕΕ: Επιλέγεται (tee.gr) (Οι υπηρεσίες θα είναι διαθέσιμες σύντομα)

Εικόνα 4.4.1: Εισαγωγή στο Σύστημα ΤΕΕ<sup>114</sup>

Στην αρχική σελίδα της ηλεκτρονικής δήλωσης, περιλαμβάνονται μία σειρά από στοιχεία όπως:

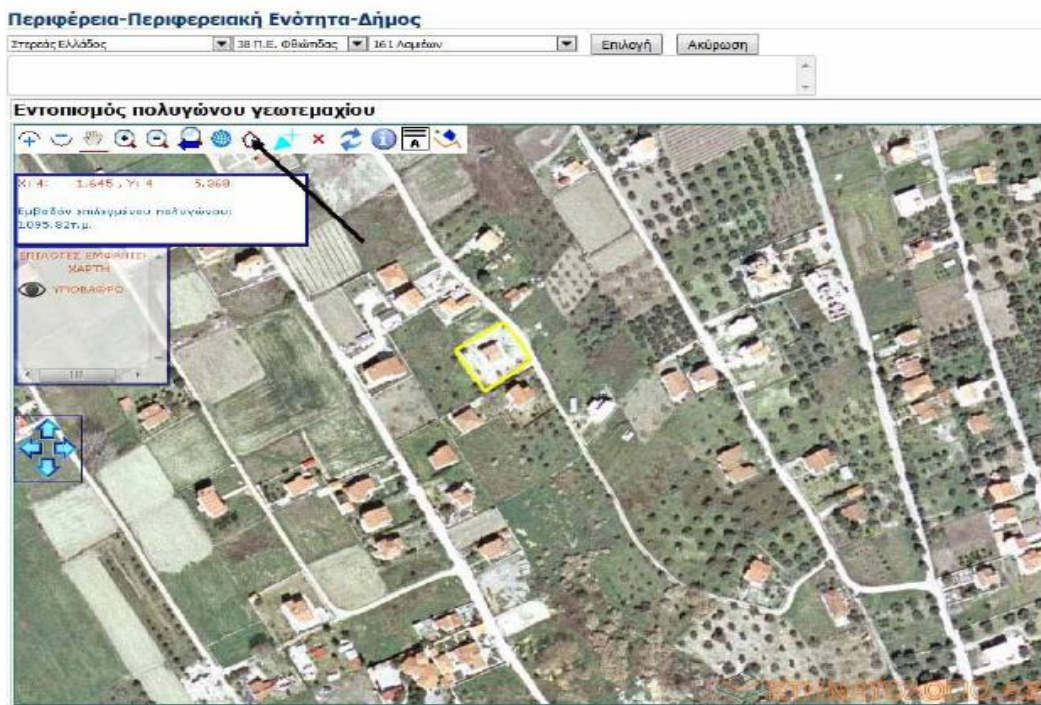
- ✓ **Βασικά στοιχεία:** ιδιοκτήτης, αριθμός δήλωσης, ελεύθερη περιγραφή της αυθαιρεσίας
- ✓ **Στοιχεία υπολογισμού:** τα βασικά στοιχεία υπολογισμού όπως η Τιμή Ζώνης, Οικοδομική Άδεια, Αριθμός Οικ. Άδειας, Εντός/Εκτός Σχεδίου, Επικρατούσα Χρήση
- ✓ **Διεύθυνση Ακινήτου:** ακριβής διεύθυνση του ακινήτου με παράλληλο γεωγραφικό προσδιορισμό του ακινήτου μέσω του συστήματος θέασης της ΕΚΧΑ Α.Ε.
- ✓ **Πρόστιμα:** Πληροφοριακά στοιχεία για το σύνολο των προστίμων ανά είδος υπολογισμού παράβασης που αντλούνται από τα φύλλα καταγραφής (θα αναλυθούν σε επόμενο κεφάλαιο).
- ✓ **Δείκτες:** Κατάσταση της δήλωσης και προαπαιτούμενα που έχουν δηλωθεί από το μηχανικό και διαμορφώνονται ανάλογα με τους κανόνες και την κίνηση της δήλωσης.

<sup>114</sup> Εγχειρίδιο Συστήματος ΤΕΕ



Επιλογή	ΑΑ Δήλωσης	Παραγραφή	Ημ/νία εισ.	Οδός Αρ.	Παραγή	ΤΚ	Κατάσταση	Πρόστιμο	Τελικότητα ενημέρωσης
	2000025	test7	27/08/2013	test7	test7	12345	Οριστική υπογραφή	0	27/08/2013
	2000017	test5	26/08/2013	test5	test5	12345	Υπογραφή	4800	27/08/2013
	2000010	test5	26/08/2013	test5	test5	12345	Αρκετή υποβολή	7200	26/08/2013

Εικόνα 4.4.2: Αρχική Σελίδα 4178/2013<sup>115</sup>



Εικόνα 4.4.3: Γεωγραφικός Προσδιορισμός Ακινήτου<sup>116</sup>

#### 4.4.2 Υπολογισμός Προστίμου

Ο τρόπος υπολογισμού του προστίμου πραγματοποιείται σύμφωνα με τα άρθρα 18 και 19 του νόμου 4178/2013. Οι επιμέρους συντελεστές υπολογισμού του προστίμου βασίζονται στο είδος της αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης και ο τρόπος προσδιορίζεται στα παραρτήματα Α' και Β' του ν.4178/2013. Στο παράρτημα Α' υπάρχει το φύλλο καταγραφής που συνοδεύεται από μία επεξηγηματική φόρμα για τις τιμές που πρέπει να χρησιμοποιηθούν για

<sup>115</sup> Εγχειρίδιο Συστήματος ΤΕΕ

<sup>116</sup> Εγχειρίδιο Συστήματος ΤΕΕ



τον υπολογισμό του προστίμου για κάθε περίπτωση. Στο παράρτημα Β' παρουσιάζεται ένας διαφορετικός τρόπος υπολογισμού του προστίμου και αφορά αυθαιρεσίες που δεν ανήκουν στις περιπτώσεις που περιλαμβάνονται στο παράρτημα Α' του νόμου.

Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με το άρθρο 18 του ν.4178/2013, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο είναι το γινόμενο της Τιμής Ζώνης, η οποία προκύπτει από το σύστημα των Αντικειμενικών Αξιών που ίσχυε στις 28/07/2011, με το συντελεστή 15%, τους επιμέρους συντελεστές που προκύπτουν από το φύλλο καταγραφής του παραρτήματος Α' και της επιφάνειας της αυθαίρετης κατασκευής. Για τις περιοχές της Ηπειρωτικής Ελλάδος, Εύβοιας και Κρήτης η τιμή ζώνης (άρθρο 22, ν.4178/2013) είναι η ελάχιστη τιμή που ισχύει στην τοπική ή δημοτική κοινότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο και σε περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί αυτή, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο. Αν πρόκειται για ακίνητο σε εκτός σχεδίου περιοχή όπου δεν έχει οριστεί τιμή ζώνης από το σύστημα των ΑΑ τότε επιλέγεται η μέγιστη τιμή ζώνης που βρίσκεται στην περιφερειακή ενότητα, εφόσον στην οικεία δημοτική κοινότητα του ακινήτου η τιμή ζώνης δεν υπερβαίνει τις 2.200€ σε ποσοστό μεγαλύτερο του 10% της έκτασης της οικείας δημοτικής ενότητας. Αν υπερβαίνεται το ποσοστό του 10% τότε επιλέγεται η ελάχιστη τιμή ζώνης που εμφανίζεται στην δημοτική ενότητα όπου τοποθετείται χωρικά το ακίνητο. Για τις υπόλοιπες περιοχές που δεν έχει οριστεί τιμή ζώνης λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην τοπική ή δημοτική κοινότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο και σε περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί αυτή τότε επιλέγεται η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στον οικείο δήμο και αν δεν έχει καθοριστεί και εκεί τότε η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα που ανήκει το ακίνητο. Τέλος, στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει τιμή ζώνης στην περιφερειακή ενότητα, τότε η επιλέγεται η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στο νομό.

Εν συνεχεία, για τον υπολογισμό του προστίμου ομαδοποιούνται οι αυθαιρεσίες της ίδιας κατηγορίας και είδους κατασκευής ή χρήσης που ορίζεται στον πίνακα του Παραρτήματος Α' του νόμου και προστίθενται τα εμβαδά όλων των δηλούμενων εμβαδών της εκάστοτε κατηγορίας και είδους ανά φύλλο καταγραφής.

Το πρόστιμο διαφέρει ανάλογα με το έτος κατασκευής καθώς για αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης πριν του 01/01/1983 καταβάλλεται το 15% του ενιαίου ειδικού προστίμου και για τις αντίστοιχες από 01/01/1983 έως 31/12/2003 καταβάλλεται το 80% του προστίμου.





**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α**  
**ΦΥΛΛΟ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ**

1 Οικοδομική άδεια  Ναι (α)  Όχι (β)

2 Ξενός στέγος ή οικισμός  Ναι (α)  Όχι (β)  Πρόχειρη κατασκευή\*

Τύπος Κτιρίου (α):  
 Ιδιωτικό  
 Δημόσιο  
 ΟΤΑ χωρίς ιδιοχρησία

Τυπός κτιρίου χαρακτηριστικά (β):  
 Εκτός παραδοσιακού οικισμού/κτιρίου πόλης  
 Σε παραδοσιακό οικισμό/κτιρίου πόλης (άρθρο 13.1-χώρας διαδικασία Επιτροπής)  
 Σε παραδοσιακό οικισμό/κτιρίου πόλης (άρθρο 13.2-με διαδικασία Επιτροπής)  
 Σε διατηρητέο κτίριο (άρθρο 14)

3 Είδος χρήσης  Κύρια και μοναδική κατοικία, μειωμένη πρωτογενούς τουράς (α)  
 Άλλη κατοικία (β)  
 Τουρισμός, βιομηχανία (γ)  
 Υπερστέγες (δ)

4 Συντελεστής αλλαγής χρήσης  Αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια (παρ. 5 του άρθρου 19) (α)

5 Συντελεστής δόμησης  Τετραγωνικά μέτρα κήρων χώρων (1)  
 Τετραγωνικά μέτρα χώρων με μειωτικό συντελεστή 50% (2)  
 < 80% της επιτρεπόμενης δόμησης (α)  
 Από 80 έως 100% της επιτρεπόμενης δόμησης (β)  
 Από 100 έως 200% της επιτρεπόμενης δόμησης (γ)  
 > 200% της επιτρεπόμενης δόμησης (δ)  
 Χωρίς υπέρβαση (ε)

6 Συντελεστής ύψους  Εκατοστά (1)  
 < 20% του επιτρεπόμενου ύψους (α)  
 > 20% του επιτρεπόμενου ύψους (β)

7 Συντελεστής κάλυψης  Τετραγωνικά μέτρα  
 < 20% της επιτρεπόμενης κάλυψης (α)  
 > 20% της επιτρεπόμενης κάλυψης (β)

8 Συντελεστής πλάτους απόστασης  < 20% της υποχρεωτικής απόστασης Δ (α)

9 Συντελεστής προσαΐας  > 20% της υποχρεωτικής απόστασης Δ (β)  
 < 20% της υποχρεωτικής προσαΐας (α)

10 Καλυμμένη δειγματοληπτική (παινα)  > 20% της υποχρεωτικής προσαΐας (β)  
 Κυβικά μέτρα (1)

11 Κοινωνικοί συντελεστές  Εμβαδού < 35 τ.μ. ή για ΑΜΕΑ ή με πυρσοβεστικό κρουνο (α)  
 Άτομα με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω (α)  
 Παλινοστούγιες (β)  
 Γονική παροχή σε τέκνα παλινοστούγιων (γ)  
 Παλινοκτίρια (δ)  Τρίτεκνα (ε)  
 ΑΜΕΑ με ποσοστό μεγαλύτερο του 67% (στ)  
 Μακροχρόνια Άνεργοι (ζ)

12 Παλαιότητα  Προ της θ.δ.1975 (α)  
 Μέχρι 31/12/1982 (β)  
 Από 01/1/1983 μέχρι 31/12/2003 (γ)  
 Από 01/01/2004 μέχρι 28/07/2011 (δ)

13 Λοιπές πολίτες παραβάσεις  Αριθμός παραβάσεων

Το πρόστιμο υπολογίζεται με τον τύπο **Επιφάνεια X Τιμή Ζώνης X 16% X Επιλεγμένοι Συντελεστές Τετραγωνίδιων**  
 Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια δεν επιλέγεται κάποιο από τα 5, 7, 8 και 9  
 \* Επιλέγεται όταν πρόκειται για πρόχειρη κατασκευή

Εικόνα 4.4.4: Φύλλο Καταγραφής – Παράρτημα Α'

Λίστα Δηλώσεων Φύλλο Καταγραφής Συμμετέχοντες Μηχανικοί Στοιχεία Ιδιοκτητών Οικονομικά στοιχεία Πρόσφατα Στοιχεία

Περιγραφή παράβασης:

Ημερία συρ.: 26/08/2013

Κατηγορία αυθαιρέτου: Κατηγορία 3

Είδος χρήσης: Κύρια και μοναδική κατοικία

Πρόχειρη κατασκευή:

Αλλαγή χρήσης: Όχι

Υπερβολή δόμησης: <30% της επιτρεπόμενης δόμησης

Υ.Δ. κήρων χώρων (τμ): 100

Υ.Δ. κήρων μειωτ. Συντελ. (τμ): 0

Υπερβολή καθ' ύψος: Όχι

Υπερβολή καθ' ύψος (ακ.): 0

Υπερβολή κάλυψης: Όχι

Υπερβολή κάλυψης (τμ): 0

Παραβίαση πλάτων αποστάσεων: Όχι

Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο: Όχι

Ειδικές συνθήκες παλαιότητα: Από 31/1/1983 έως 31/12/2003

Τύπος αυθαιρέτου: Ρύθμιση

Καλυμ. δειγματοληπτική (παινα): 0

Δώστε μέτρηση προστ. πόντων:

Λοιπές πολίτες παραβάσεις: 0

Διαφορ. δεικρομύτωση/κλιροθέτηση θέσεων Στάθμευσης:

Πρόστιμο ΚΚ: 4800

Πρόστιμο χώρων μειωτ. συντ.: 0

Πρόστιμο πόντων: 0

Πρόστ. λοιπών παραβ.: 0

Εικόνα 4.4.5: Φύλλο Καταγραφής – Απόσπασμα από Πληρ. Σύστημα ΤΕΕ<sup>117</sup>

Ο μηχανικός καλείται να συμπληρώσει ανάλογα με την περίπτωση μία σειρά από συντελεστές για τον υπολογισμό του προστίμου. Αφού περιγράψει την αυθαιρεσία με λίγα λόγια, επιλέγει την κατηγορία της αυθαιρεσίας (1 έως 5). Στη συνέχεια, πρέπει να προσδιορίσει την τιμή των παρακάτω συντελεστών με τον τρόπο που περιγράφονται στους παρακάτω πίνακες. Να τονιστεί ότι στο πρόγραμμα γίνονται επιλογές τύπου: “ΝΑΙ” ή “ΟΧΙ” για την Ο.Α. και το πρόγραμμα μέσω του αλγορίθμου που τρέχει βάζει και την αντίστοιχη τιμή που προβλέπουν οι διατάξεις του νόμου (Παράρτημα Α') και υπολογίζει το πρόστιμο.

<sup>117</sup> Εγχειρίδιο Συστήματος ΤΕΕ



2. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ
ΝΑΙ	1,0	Θεωρείται ότι υπάρχει οικοδομική άδεια και όταν υφίσταται κτίριο προ του 1955, ή όταν υπάρχει απόφαση εξαιρέσεως από την κατεδάφιση ν.1337/1983
ΌΧΙ	2,0	α) όταν δεν υπάρχει Ο.Α., β) όταν υπάρχει Ο.Α. αλλά αντί για λυόμενο κτίσμα βάσει της Ο.Α. διαπιστωθεί ότι υπάρχει κτίσμα με συμβατική κατασκευή ή κτίσμα της παρ. 7 του άρθρου 23, γ) όταν υπάρχει Ο.Α. για το οικόπεδο/γήπεδο αλλά από την τεχνική έκθεση του μηχανικού προκύπτει: ότι δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο το ακίνητο σε αντίθεση με τα αναγραφόμενα στη σχετική Ο.Α, ότι είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η Ο.Α. και τέλος το προβλεπόμενο από την Ο.Α. κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της Ο.Α. προκύπτει ότι το περίγραμμα του δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα της άδειας.  Θεωρείται ότι δεν υπάρχει Ο.Α. αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέσθηκαν καθ' υπέρβαση δόμησης, κάλυψης, ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν από την άδεια.

Εικόνα 4.4.6: Φύλλο Καταγραφής – Τιμή Συντελεστή Οικοδομικής Άδειας

3. ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ / ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ
α) ΝΑΙ	1,0	Η αυθαίρετη κατασκευή είναι εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ανεξάρτητα αν έχει κυρωθεί ή όχι η σχετική πράξη εφαρμογής
β) ΌΧΙ	1,7	η αυθαίρετη κατασκευή είναι εκτός σχεδίου ανεξάρτητα αν έχει κατασκευαστεί σε γήπεδο που βρίσκεται εντός ζώνης οικισμού
γ) Τύπος Κτιρίου		ιδιωτικό ή δημόσιο
		Κτίρια Δικαιούχων Ο.Ε.Κ.
		ΟΤΑ χωρίς ιδιοχρήση
δ) Τυχόν Ειδικά Χαρακτηριστικά		Εκτός Παραδοσιακού οικισμού/τμήματος πόλης
		Σε παραδοσιακό οικισμό/τμήμα πόλης (άρθρο 13.1-χωρίς διαδικασία Επιτροπής)
		Σε παραδοσιακό οικισμό/τμήμα πόλης (άρθρο 13.2-με διαδικασία Επιτροπής)
		Σε διατηρητέο κτίριο - άρθρο 14
*Πρόχειρη Κατασκευή		Άμα πρόκειται για πρόχειρη κατασκευή

Εικόνα 4.4.7: Φύλλο Καταγραφής – Τιμή Συντελεστή Εντός/Εκτός Σχεδίου Περιοχής

Στη φάση υπολογισμού του συντελεστή που αφορά την εντός ή εκτός σχεδίου περιοχή, ο μηχανικός καλείται να προσδιορίσει και τον τύπο του κτιρίου. Επίσης πρέπει να επιλεγούν και κάποια ειδικά χαρακτηριστικά που αφορούν τις ειδικές περιοχές όπως διατηρητέο κτίριο ή παραδοσιακός οικισμός καθώς η διαδικασία υπαγωγής είναι διαφορετική. Τέλος, καθορίζεται αν είναι πρόχειρη ή όχι μία κατασκευή.

4. ΕΙΔΟΣ ΧΡΗΣΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ
Κύρια και Μοναδική Κατοικία	0,4	Βάσει των προϋποθέσεων της παρ. 3 του άρθρου 19, καθώς και γεωργικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές-ισχυοκαλλιεργητικές παραγωγικές μονάδες (βιοτεχνίες-βιομηχανίες) συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων
Άλλη κατοικία	0,5 / 0,6	Τιμή Ζώνης ≤ 1000€ / Τιμή Ζώνης ≥ 1000€ (επιλέγεται για κατοικίες που δεν υπάγονται στην πάνω περίπτωση ή για κτίρια κατοικίας που βάσει Ο.Α. λειτουργούν σαν τουριστικές εγκαταστάσεις
Τουρισμός,Βιομηχανία	0,6	Τουριστικές εγκαταστάσεις βάσει οικοδομικής άδειας & Βιομηχανικές εγκαταστάσεις εξαιρουμένων των σχετικών με τη μεταποίηση πρωτογενούς τομέα
Υπηρεσίες	0,6	Όλες οι χρήσεις που δεν περιλαμβάνονται στις προηγούμενες κατηγορίες
Μεταποίηση Πρωτογενούς Τομέα	0,4	Γεωργικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές - ιχθυοκαλλιεργητικές παραγωγικές μονάδες (βιοτεχνίες-βιομηχανίες) συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων

Εικόνα 4.4.8: Φύλλο Καταγραφής – Τιμή Συντελεστή Είδους Χρήσης



Για το είδος χρήσης, ο μικρότερος συντελεστής εφαρμόζεται στην κύρια και μοναδική κατοικία. Αντίθετα, αν πρόκειται για Β' κατοικία ή άλλη γενικώς τότε ανάλογα με την τιμή ζώνης εφαρμόζεται διαφορετική τιμή στο συντελεστή της χρήσης με όριο τα 1.000€.

5. ΑΛΛΑΓΗΣ ΧΡΗΣΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ
Αλλαγή με τη χρήση του χώρου βάσει τα Ο.Α.	1,4	Αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια (παρ. 5 του άρθρου 19) / Αφορά αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια που πραγματοποιήθηκε εντός νομίμου όγκου κτιρίου, στις περιπτώσεις που το μέγεθος της επιφάνειας με τη νέα χρήση δεν αντιβαίνει στις ειδικές διατάξεις ως προς τη χρήση που ισχύουν στη θέση του ακινήτου.
<b>6. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ**</b>		
6. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ**	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ
Τετραγωνικά μέτρα κύριων χώρων		Επιφάνεια αυθαίρετου με κύρια χρήση καθώς και η επιφάνεια χώρου με αυθαίρετη αλλαγή σε κύρια χρήση, ο οποίος δεν προσμετρούσε στο σ.δ. της Ο.Α. (π.χ. όροφος μηχ. εγκαταστάσεων, αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων ή χώροι στάθμευσης κτλ) /
Τετραγωνικά μέτρα κύριων χώρων με μειωτικό συντελεστή	0	Επιφάνεια Αυθαίρετου σε υπόγεια στάθμη ή πατάρι ή σοφίτα και βοηθητικοί χώροι (αποθήκες, χώροι στάθμευσης κτλ) με Ε < 50 τ.μ.
< 50% της επιτρεπόμενης δόμησης	1	Αναγράφεται η αυθαίρετη επιφάνεια που δεν καλύπτεται από την Ο.Α. με χώρους κύριας χρήσης και συγκρίνεται με τον επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης σ.δ. που ισχύει για το ακίνητο/ιδιοκτησία (παρ. 2 του άρθρου 18). <b>Δεν επιλέγονται τα 6 α-β-γ-δ όταν δεν υπάρχει Ο.Α. στο οικοπέδο/γήπεδο</b>
Από 50 έως 100% της επιτρεπόμενης δόμησης	1,3	
Από 100 έως 200% της επιτρεπόμενης δόμησης	1,6	
Χωρίς υπέρβαση	0,2-0,40	Ανάλογα με το ποσοστό υπέρβασης ύψους και χρησιμοποιείται αποκλειστικά και μόνο στην περίπτωση υπέρβασης ύψους χωρίς υπέρβαση δόμησης οποιασδήποτε στάθμης (π.χ. νόμιμου υπογείου με βοηθητικές χρήσεις και αύξηση του ύψους του χωρίς να προκαλείται υπέρβαση του ύψους στην ανωδομή)

Εικόνα 4.4.9: Φύλλο Καταγραφής – Τιμή Συντελεστή Αλλαγή Χρήσης & Δόμησης

Σύμφωνα με το άρθρο 19 του ν.4178/2013, οι περιπτώσεις υπέρβασης ύψους νομίμως υφιστάμενων κτιρίων ή τμημάτων του στις οποίες δεν υπάρχει υπέρβαση δόμησης το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται χωρίς την χρήση των συντελεστών δόμησης (5α,β,γ,δ) αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπερβάσεις έως 20% του επιτρεπόμενου ύψους και 0,40 για άνω του 20%. Αν τώρα πρόκειται για οικοδομή με νόμιμη Ο.Α. τότε στον υπολογισμό του προστίμου για την υπέρβαση ύψους δεν προσμετράται το πρόσθετο ύψος που έχει προκύψει από την μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις και υπολογίζεται βάσει του Παραρτήματος Β' του νόμου.

7. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΥΨΟΥΣ**	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ
Εκατοστά		Αναγράφονται τα εκατοστά του αυθαίρετου ύψους των υπέργειων κατασκευών, που δεν καλύπτεται από την Ο.Α., είτε από το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου που βρίσκεται στην ίδια στάθμη με την αυθαίρετη κατασκευή, είτε από το επιτρεπόμενο ύψος που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου
<20% του επιτρεπόμενου ύψους	1,2	Το αυθαίρετο ύψος που δεν καλύπτεται από Ο.Α. συγκρίνεται με το επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης ύψος που ισχύει του ακινήτου (παρ. 2 του άρθρου 26). Σε περίπτωση αυθαίρετου ύψους τμήματος κτιρίου ως βάση αναφοράς για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου λαμβάνεται η αντίστοιχη επιφάνεια του τμήματος του κτιρίου. Στις περιπτώσεις υπέρβασης ύψους κτιρίου το οποίο εκ κατασκευής έχει κατανεμηθεί σε ορόφους, οι ιδιοκτήτες κάθε ορόφου είναι υπόχρεοι και αναφέρουν το τμήμα που τους αναλογεί.
>20% του επιτρεπόμενου ύψους	1,4	
<b>8. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ**</b>		
8. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ**	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ
Τετραγωνικά μέτρα		Αφορά σε επιφάνεια αυθαίρετου, που συγκρίνεται με την επιτρεπόμενη από τους όρους δόμησης κάλυψη που ισχύει στη θέση του ακινήτου. Δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών εντός του περιγράμματος νομίμως υφιστάμενου κτιρίου. Δεν επιλέγεται αμά δεν υπάρχει Ο.Α.
<20% του επιτρεπόμενου ύψους	1,2	
>20% του επιτρεπόμενου ύψους	1,4	

Εικόνα 4.4.10: Φύλλο Καταγραφής – Τιμή Συντελεστή Ύψους & Κάλυψης



9. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΛΑΠΑΣ ΑΠΟΣΤΑΣΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ
<20% της υποχρεωτικής απόστασης Δ	1,2	Επιλέγεται ο συντελεστής που αντιστοιχεί στο ποσοστό της πλάγιας απόστασης που καλύπτεται από την αυθαίρετη κατασκευή. Δεν επιλέγεται όταν δεν υπάρχει Ο.Α στο οικόπεδο/γήπεδο.
>20% της υποχρεωτικής απόστασης Δ	1,4	
10. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΑΣΙΑΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ
<20% της υποχρεωτικής πρασιάς	1,4	Επιλέγεται ο συντελεστής που αντιστοιχεί στο ποσοστό της πρασιάς που καλύπτεται από την αυθαίρετη κατασκευή. Δεν επιλέγεται όταν δεν υπάρχει Ο.Α στο οικόπεδο/γήπεδο.
>20% της υποχρεωτικής πρασιάς	1,8	
11. ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΗ ΔΕΞΑΜΕΝΗ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ
Κυβικά μέτρα		Κυβικά πιασάς - 50€/κυβικό μέτρο
E < 35 τ.μ. ή για ΑΜΕΑ ή με πυροσβεστικό κρούνο	0,5	Ο μειωτικός συντελεστής αφορά ΑΜΕΑ ή αν το νερό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για πυροσβεστικούς σκοπούς, μέσω εγκατεστημένου πυροσβεστικού συστήματος, ή εάν έχει επιφάνεια μικρότερη από 35τ.μ.

Εικόνα 4.4.11: Φύλλο Καταγραφής – Τιμή Συντελεστή Πλ. Απόστασης, Πρασιάς & Πιασάς

Στην κολυμβητική δεξαμενή εισάγεται ο όγκος και ο δείκτης μείωσης τους προστίμου σε περίπτωση που προβλέπεται.

12. ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΙ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ
Ποσοστό αναπηρίας >80%	0,15	Αφορά άτομα με ποσοστό αναπηρίας άνω του 80% καθώς και πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με τις παραπάνω ιδιότητες (άρθρο 17 παρ.1)
Παλινοστούντες	0,2	Κύρια κατοικία παλινοστούντων ομογενών και Ελλήνων πολιτών μουσουλμάνων της Θράκης (άρθρο 17 παρ.3)
Γονική παροχή σε τέκνα παλινοστούντων	0,5	Κύρια κατοικία παλινοστούντων ομογενών που έχει αποκτηθεί δυνάμει γονικής παροχής (άρθρο 17 παρ.4)
Πολύτεκνοι / κύρια κατοικία	0,2	Κύρια κατοικία πολυτέκνων (άρθρο 17 παρ.5)
Πολύτεκνοι / β' κατοικία	0,5	Β' Κατοικία πολυτέκνων έως 80 τ.μ. (άρθρο 17 παρ.5)
Τρίτεκνοι	0,3	Κύρια κατοικία / ατομικό εισόδημα έως 25.000€ / οικογενειακό εισόδημα έως 40.000€
ΑΜΕΑ με ποσοστό μεγαλύτερου του 67%	0,2	Συνδυασμός με εισοδηματικά κριτήρια (άρθρο 17 παρ.2)
Μακροχρόνια άνεργοι	0,7	κύρια και μοναδική κατοικία (άρθρο 17 παρ.7)
13. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ
Προ της 9/6/1975	500 €	ΜΟΝΟ το παράβολο των 500€ για κατοικία
Μέχρι 31/12/1982	0,15	Η ακριβής ημερομηνία της παράβασης βεβαιώνεται με υπεύθυνη δήλωση από τον ιδιοκτήτη, η οποία συνοδεύεται από δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες που την τεκμηριώνει. Ειδικά για τις περιπτώσεις αυθαίρετης αλλαγής χρήσης σε διατηρητέα κτίρια (παρ. 1 νί του άρθρου 14) δύναται να προσκομίζονται ιδιωτικά έγγραφα βεβαίαια χρονολογίας κατά την έννοια του άρθρου 446 του κώδικα Πολιτικής Δικονομίας
Από 01/01/1983 έως 31/12/2003	0,80	
Από 01/01/2004 έως 28/07/2011	1,00	

Εικόνα 4.4.12: Φύλλο Καταγραφής – Κοινωνικοί Συντελεστές & Παλαιότητας

14. ΤΥΠΟΣ ΑΥΘΑΙΡΕΣΙΑΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ
Προς ρύθμιση		**Ειδικά για τον υπολογισμό των τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών λη της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης σε ακίνητα εντός ορίων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους συγκρίνονται με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ίσχυαν στις 28/07/2011, δηλαδή προ της ισχύος του από 04/11/2011 Δ/τος "Όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους" (ΦΕΚ 289 ΑΑΠ)
Προς έκδοση Ο.Α.		
Ανακληθείσα Ο.Α. (παρ. 6 άρθρο 23)		
Νομιμοποιηθέντα (παρ.3 άρθρο 23)		
Κατεδαφισθέντα (παρ.4 άρθρο 23)		
Σταυλικές εγκαταστάσεις (παρ. 13 άρθρο23)		
16. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ
Τελικό Πρόστιμο	-	Επιφάνεια x Τιμή Ζώνης x 15% x Επιλεγμένοι Συντελεστές (αν δεν υπάρχει Ο.Α. δεν επιλέγονται και οι συντελεστές δόμησης, κάλυψης, πλάγιας απόστασης και πρασιάς)

Εικόνα 4.4.13: Φύλλο Καταγραφής – Τύπος Αυθαίρεσίας και Υπολογισμός τελ. προστίμου



Ενδιαφέρον παρουσιάζει ο τύπος αυθαιρεσίας “προς έκδοση Ο.Α.” όπου αφορά ακίνητα στα οποία έγινε ανέγερση ενός κτιρίου χωρίς Ο.Α. αλλά είναι σύμφωνο με τους όρους δόμησης της περιοχής. Σε αυτή την περίπτωση ο ιδιοκτήτης καλείται να πληρώσει το παράβολο των 500€ για την υπαγωγή στο νόμο και να προβεί εντός ζετούς προθεσμίας σε έκδοση Οικ. Άδειας.

Σε περίπτωση που η δήλωση αφορά παραβάσεις που δεν συμπεριλαμβάνονται στις κατηγορίες 1-13 και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου (τ.μ.) καθώς και για εγκαταστάσεις όπως π.χ. ανελκυστήρες (παρ.19, άρθρο2, ν.4067/2012) ή δεν ανήκουν στην 3<sup>η</sup> κατηγορία αυθαιρεσιών του νόμου τότε υπολογίζεται το πρόστιμο βάσει του παραρτήματος Β' με το οποίο προσδιορίζεται ο προϋπολογισμός του συνόλου των αυθαιρεσιών και ανά 15.000€ αντιστοιχεί πρόστιμο 500€. Σε αυτές τις περιπτώσεις δεν υποβάλλονται κάτοψη, τομή και διάγραμμα κάλυψης ως δικαιολογητικά όπως προβλέπεται από το άρθρο 11 του νόμου. Επί προσθέτως, με το παράρτημα Β υπολογίζονται και ημιυπαίθριοι χώροι, στέγαστρα ή κίοσκια καθώς και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις από βοηθητική σε βοηθητική ή κύρια σε κύρια χωρίς την έκδοση σχετικής Ο.Α. και εντός του νομίμου περιγράμματος κτιρίου και υπό την προϋπόθεση ότι δεν επέρχεται υπέρβαση δόμησης λόγω της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης (κατάστημα σε κατοικία, εκτός σχεδίου ή βιομηχανία σε κατοικία με άδεια κατά παρέκκλιση, εκτός σχεδίου περιοχή) και θα πρέπει να υπολογιστεί με το παράρτημα Α.

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ)

2759

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β

α/α	Είδος Έργου	Μονάδα Μέτρησης	Τιμή Μοδάδος €	Ποσότητα	Σύνολο €
<b>1</b>	<b>ΧΩΜΑΤΟΥΡΓΙΚΑ</b>				
1,01	Γενικές εκσκαφές ναυίδες	κ.μ.	3,22		
1,02	Γενικές εκσκαφές ημιβραχιώδεις	κ.μ.	3,22		
1,03	Γενικές εκσκαφές βραχιώδεις	κ.μ.	11,74		
1,04	Εκσκαφές θεμελίων ναυίδες	κ.μ.	5,28		
1,05	Εκσκαφές θεμελίων ημιβραχιώδεις	κ.μ.	5,28		
1,06	Εκσκαφές θεμελίων βραχιώδεις	κ.μ.	5,28		
1,07	Επιχώσεις με προϊόντα εκσκαφής	κ.μ.	1,18		
1,08	Ειδικές επιχώσεις (σκάρα κ.λπ.)	κ.μ.	5,86		
<b>2</b>	<b>ΚΑΘΑΙΡΕΣΕΙΣ</b>	κ.μ.			
2,01	Καθαίρεση πλινθοδομής με συνήθη κενάματα	κ.μ.	11,74		
2,02	Καθαίρεση πλινθοδομίων με ισχυρό κενάμα	κ.μ.	14,88		
2,03	Καθαίρεση άοπλου σκυροδέματος	κ.μ.	41,08		
2,04	Καθαίρεση οπλισμένου σκυροδέματος	κ.μ.	84,56		
2,05	Καθαίρεση επιχρισμάτων	τ.μ.	4,1		
2,06	Καθαίρεση τσιγγών δια την διαμόρφωση θυρών	τεμ.	14,88		
2,07	Καθαίρεση ξύλινων ή σιδηρών θυρών και παραθύρων	τ.μ.	8,8		
2,08	Αποβλήωση σκελετού στέγης πάσης φύσεως	τ.μ.	1,5		
2,09	Αποβλήωση υλικών επικάλυψης στέγης (κεραμίδια, πόνεις κ.λ.π)	τ.μ.	0,8		
2,1	Αποβλήωση κηκλιδαριών	τ.μ.	0,8		

Εικόνα 4.4.14: Απόσπασμα από το Παράρτημα Β' – Τιμές Υπολογισμού του Προϋπολογισμού

Στο άρθρο 19 επίσης, αναφέρονται οι περιπτώσεις συγκυριότητας του ακινήτου, στο οποίο έχει εκτελεστεί μία αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, οι συντελεστές μειώσεως του προστίμου λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκυριούς πληρεί τις σχετικές



προϋποθέσεις υποβάλλοντας ωστόσο, διαφορετικά φύλλα καταγραφής για την επιφάνεια που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας.

Τέλος, αξίζει να σημειωθεί ότι το τελικό πρόστιμο περιλαμβάνει και το παράβολο υπέρ του δημοσίου ανάλογα με την επιφάνεια της αυθαιρεσίας. Οι κατηγορίες παραβόλου, σύμφωνα με το άρθρο 11 περιγράφονται παρακάτω.

#### 4.4.3 Συλλογή Δικαιολογητικών

Για την ολοκλήρωση της υπαγωγής, ο μηχανικός πρέπει να καταθέσει ηλεκτρονικά και μία σειρά από δικαιολογητικά στα οποία θα στηρίζεται η δήλωση υπαγωγής. Αυτά καταγράφονται στο άρθρο 11 του νόμου 4178/2013 και είναι τα εξής:

1. **Αίτηση Υπαγωγής:** Για την υπαγωγή μία αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης σε κάθε οικοπέδο ή γήπεδο ο ιδιοκτήτης (ψιλός κύριος ή επικαρπωτής) δύναται να υποβάλλει αίτηση υπαγωγής. Επίσης, μπορούν ο φερόμενος εξουσιοδοτημένος μηχανικός, όσοι έχουν λάβει έγκρισης εξαγοράς σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 5 και 6 του ν.3141/2003 και ο συνιδιοκτήτης επί των αυθαιρέτων που έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία μετά από απόφαση πλειοψηφίας ή χωρίς την έγκριση του συνιδιοκτήτη ή τη συναίνεση περισσότερων συνιδιοκτητών. Τέλος, μπορεί και ο νομέας και κάτοχος του αυθαίρετου κτίσματος επί του γηπέδου ή οικοπέδου χωρίς νόμιμους τίτλους ιδιοκτησίας ή καθόλου με την προϋπόθεση ύπαρξης ιδιωτικού νόμιμου προσύμφωνου ότι ο ιδιοκτήτης του ακινήτου θα μεταβιβάσει το κομμάτι γης που έχει καταλάβει και επί αυτού έχει γίνει η αυθαίρετη κατασκευή. Αίτηση υπαγωγής υποβάλλεται σε όλες τις περιπτώσεις αυθαιρεσιών.
2. **Υπεύθυνη δήλωση του ν.1599/1986:** Στη δήλωση αυτή περιλαμβάνονται τα εξής: α) τα ατομικά του στοιχεία, β) το ΑΦΜ, γ) Δ.Ο.Υ., δ) ο αριθμός και το έτος της Ο.Α. (αν υπάρχει), ε) το εμβαδόν και χρήση της αυθαίρετης κατασκευής, στ) η ημερομηνία ολοκλήρωσης της αυθαίρετης κατασκευής, και ζ) αν είναι κύρια και μοναδική κατοικία. Υποβάλλεται σε όλες τις περιπτώσεις αυθαιρεσιών
3. **Τελευταία Δήλωση Ε9 του ιδιοκτήτη:** Θα αναφέρεται μέσα το ακίνητο ανεξαρτήτως αν περιλαμβάνονται μέσα οι αυθαιρεσίες. Υποβάλλεται σε όλες τις περιπτώσεις αυθαιρεσιών.
4. **Τεχνική Έκθεση Μηχανικού:** α) Περιγραφή της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης χρήσης μόνον ως προς το εμβαδόν και τη χρήση του αυθαιρέτου β) αν πρόκειται για πρόχειρη κατασκευή και γ) λόγοι αδυναμίας αποτύπωσης του συνόλου του ακινήτου. Υποβάλλεται σε όλες τις περιπτώσεις αυθαιρεσιών.
5. **Φωτογραφίες της αυθαίρετης κατασκευής ή αλλαγής χρήσης:** Επί τόπου λήψη φωτογραφιών. Υποβάλλεται σε όλες τις περιπτώσεις αυθαιρεσιών.
6. **Σχέδια:** α) στέλεχος Ο.Α., β) τοπογραφικό διάγραμμα, γ) διάγραμμα κάλυψης, δ) κάτοψη ορόφου και ε) τομή της αυθαίρετης κατασκευής. Αυτά υποβάλλονται για την περίπτωση που υπάρχει Ο.Α. και στα παραπάνω σχέδια επισημαίνεται σε όλες τις περιπτώσεις η αυθαίρετη κατασκευή. Αν δεν υπάρχει Ο.Α. τότε πρέπει να επισυναφτούν: τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο θα είναι εξαρτημένο και θα αποτυπώνει την έκταση που



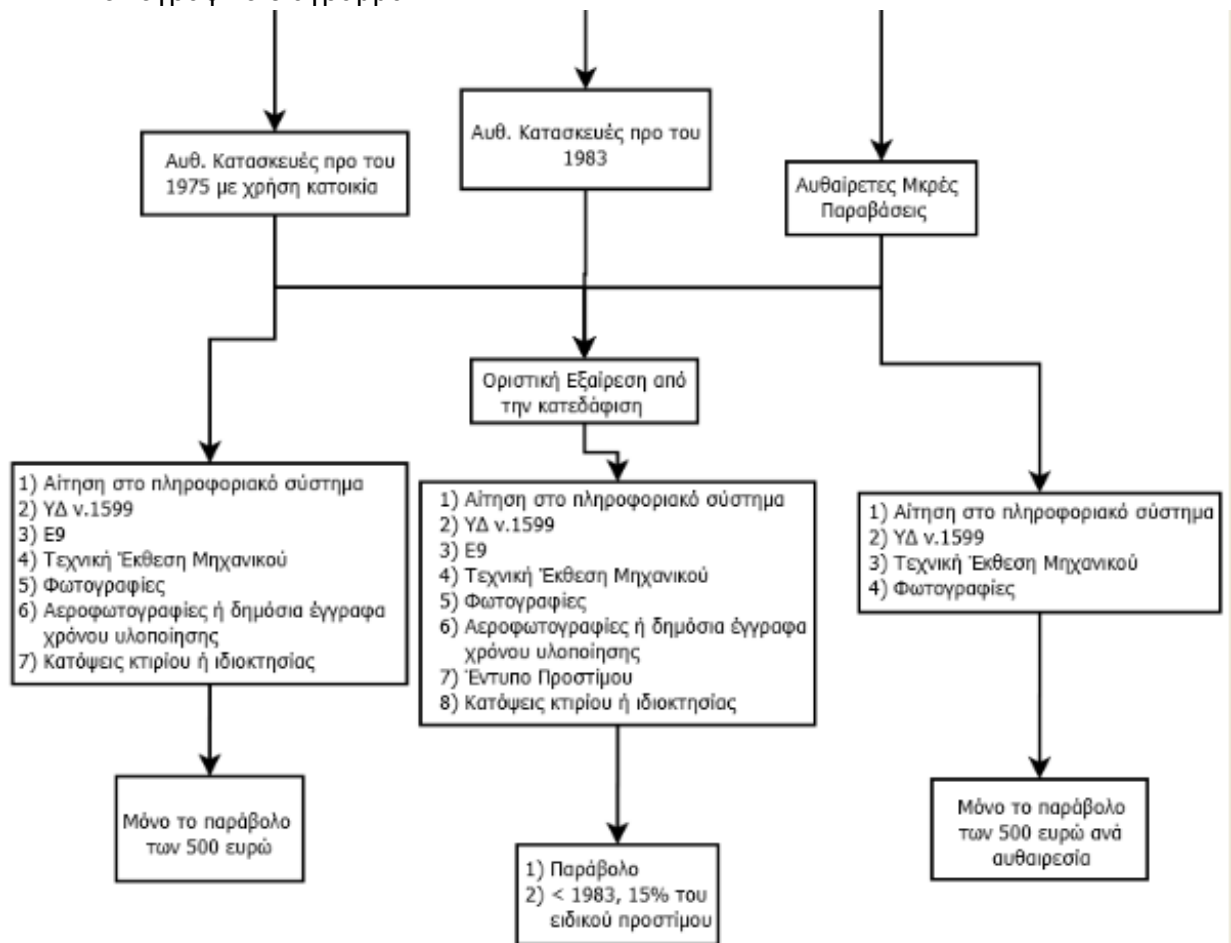
καταλαμβάνει η αυτοτελής ιδιοκτησία, θα αναγράφει την επιφάνειά της και το ποσοστό συνιδιοκτησίας. Είναι υποχρεωτική και η υποβολή τομής και κάτοψης.

7. **Δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες:** Στόχος είναι η υποβολή αποδεικτικού έτους κατασκευής της αυθαίρετης κατασκευής. Είναι απαραίτητες για περιπτώσεις πριν του 1955 όπου πιθανόν δεν υπάρχει Ο.Α. Για πριν του 1975, 1983 και 2003 είναι απαραίτητες για την ανάλογη έκπτωση. Για έτος κατασκευής την περίοδο μεταξύ 2008-2011 χρειάζεται δορυφορική εικόνα και την αντίστοιχη φωτοερμηνεία. Για την περίοδο 2004 έως 2008 χρησιμοποιούνται αεροφωτογραφίες για να αποδειχθεί ότι υπάγεται στο νόμο.
8. **Στατικός Έλεγχος:** Αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετα κτίρια ή αλλαγή χρήσης με επικρατούσα χρήση κατοικία, τουριστικά καταλύματα ή κτίρια όπως π.χ. πρόνοιας, αποτελεί τυπικό στοιχείο καταγραφής και πληροφορίας προς μελλοντική επεξεργασία. Με σκοπό την ενιαία αντιμετώπιση των περιπτώσεων δηλώσεων αυθαιρέτων σε ότι αφορά την συμπλήρωση του Δ.Ε.ΔΟ.Τ.Α. (Δελτίο Δομικής Τρωτότητας) και την μελλοντική επεξεργασία τους εκδίδεται, με απόφαση του ΤΕΕ με την αντίστοιχη ΤΟΤΕΕ. Η σύνταξη και η υποβολή του Δελτίου Δομικής Τρωτότητας δεν σχετίζονται με οποιοδήποτε επιστημονικό αποτέλεσμα μελέτης ή έρευνας για την στατική επάρκεια των κτιρίων η οποία δύναται να καταγραφεί μόνο μετά από την εκπόνηση ειδικών μελετών των φερόντων οργανισμών. Αφορά όλες τις κατηγορίες εκτός από τις περιπτώσεις που θέλει στατική μελέτη οι οποίες αφορούν αυθαίρετες κατασκευές, αυθαίρετα κτίρια ή αλλαγές χρήσης σε κτίρια συνάθροισης κοινού όπως εκπαιδευτικά, πρόνοιας, πολιτιστικών λειτουργιών κτλ. Δύναται να κατατεθεί **εντός 5ετίας** από την ημερομηνία υπαγωγής. Πρέπει να γίνεται ειδική μνεία για την υποβολή ή μη της μελέτης αυτής.
9. **Τεχνική Έκθεση αρμόδιου μηχανικού για τις Η/Μ εγκαταστάσεις:** Περιλαμβάνει τον Η/Μ έλεγχο του πίνακα γειώσεων και των λοιπών Η/Μ εγκαταστάσεων και εφόσον υπάρχουν εξαιρουμένων των κατοικιών καθώς και για αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια που δεν έχουν χρήση κατοικίας. Δύναται να κατατεθεί **εντός 5ετίας** από την ημερομηνία υπαγωγής και πριν τη συμπλήρωση ταυτότητας του κτιρίου.
10. **Παράβολο υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου:**
  1. 500€, αν η επιφάνεια είναι μέχρι 50τ.μ. ή για χρήση κύριας και μοναδικής κατοικίας μέχρι 100τ.μ.
  2. 1000€, αν 50τ.μ. < επιφάνεια < 100τμ. ή για χρήση κύριας και μοναδικής κατοικίας μέχρι 100τ.μ.< επιφάνεια < 200τ.μ.
  3. 2000€, αν 100τ.μ. < επιφάνεια < 1000τμ.
  4. 4000€, αν 1000τ.μ. < επιφάνεια < 2000τμ.
  5. 8000€, αν 2000τ.μ. < επιφάνεια < 5000τμ.
  6. 10000€, αν επιφάνεια > 5000τμ.
11. **Έντυπο Υπολογισμού του Ειδικού Προστίμου:** Όπως ορίζεται στο άρθρο 18 και στο παράρτημα Α' του νόμου.

Τα παραπάνω δικαιολογητικά υποβάλλονται ηλεκτρονικά με ευθύνη του μηχανικού και του ιδιοκτήτη. Δεν είναι υποχρεωτική η άμεση υποβολή τους για να την εξόφληση του προστίμου ή

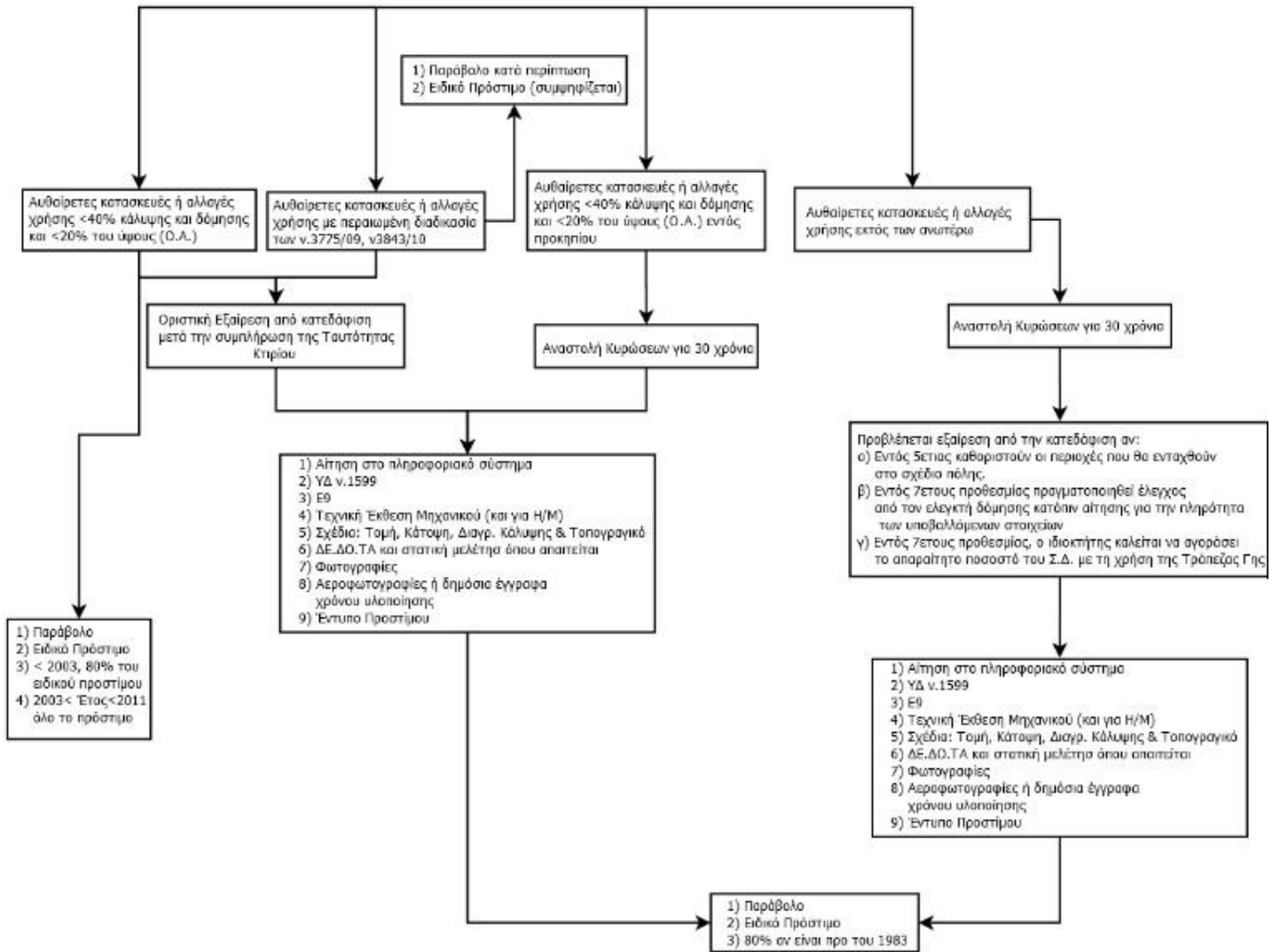
την πληρωμή των δόσεων. Ο μηχανικός έχει προθεσμία βάσει του νόμου 6 μήνες από την υπαγωγή στο νόμο να καταβάλλει τα όλα δικαιολογητικά, ωστόσο η προθεσμία έχει πάρει πολλές παρατάσεις με τελευταία να είναι το Φεβρουάριο του 2017, σύμφωνα με την Αριθ.Οικ.47926/7.10.2016 Κ.Υ.Α. (ΦΕΚ 3232Β/2016). Τα δικαιολογητικά ωστόσο, δεν είναι όλα απαραίτητα και για τους 5 τύπους αυθαιρεσιών. Σύμφωνα με το άρθρο 9, ανά κατηγορία τα δικαιολογητικά είναι:

- **Κατηγορία 1<sup>η</sup>:** Απαιτούνται όλα τα δικαιολογητικά εκτός από τομή και τοπογραφικό διάγραμμα.
- **Κατηγορία 2<sup>η</sup>:** Απαιτούνται όλα τα δικαιολογητικά εκτός από τομή και τοπογραφικό διάγραμμα.
- **Κατηγορία 3<sup>η</sup>:** Απαιτούνται όλα τα δικαιολογητικά εκτός των σχεδίων.
- **Κατηγορία 4<sup>η</sup>:** Απαιτούνται όλα τα δικαιολογητικά εκτός αν πρόκειται για αυθαιρεσίες της παρ. 5α άρθρου 18 του ν. 4178/2013 όπου δεν απαιτούνται κάτοψη, τομή και τοπογραφικό διάγραμμα.
- **Κατηγορία 5<sup>η</sup>:** Απαιτούνται όλα τα δικαιολογητικά εκτός αν πρόκειται για αυθαιρεσίες της παρ. 5α άρθρου 18 του ν. 4178/2013 όπου δεν απαιτούνται κάτοψη, τομή και τοπογραφικό διάγραμμα.

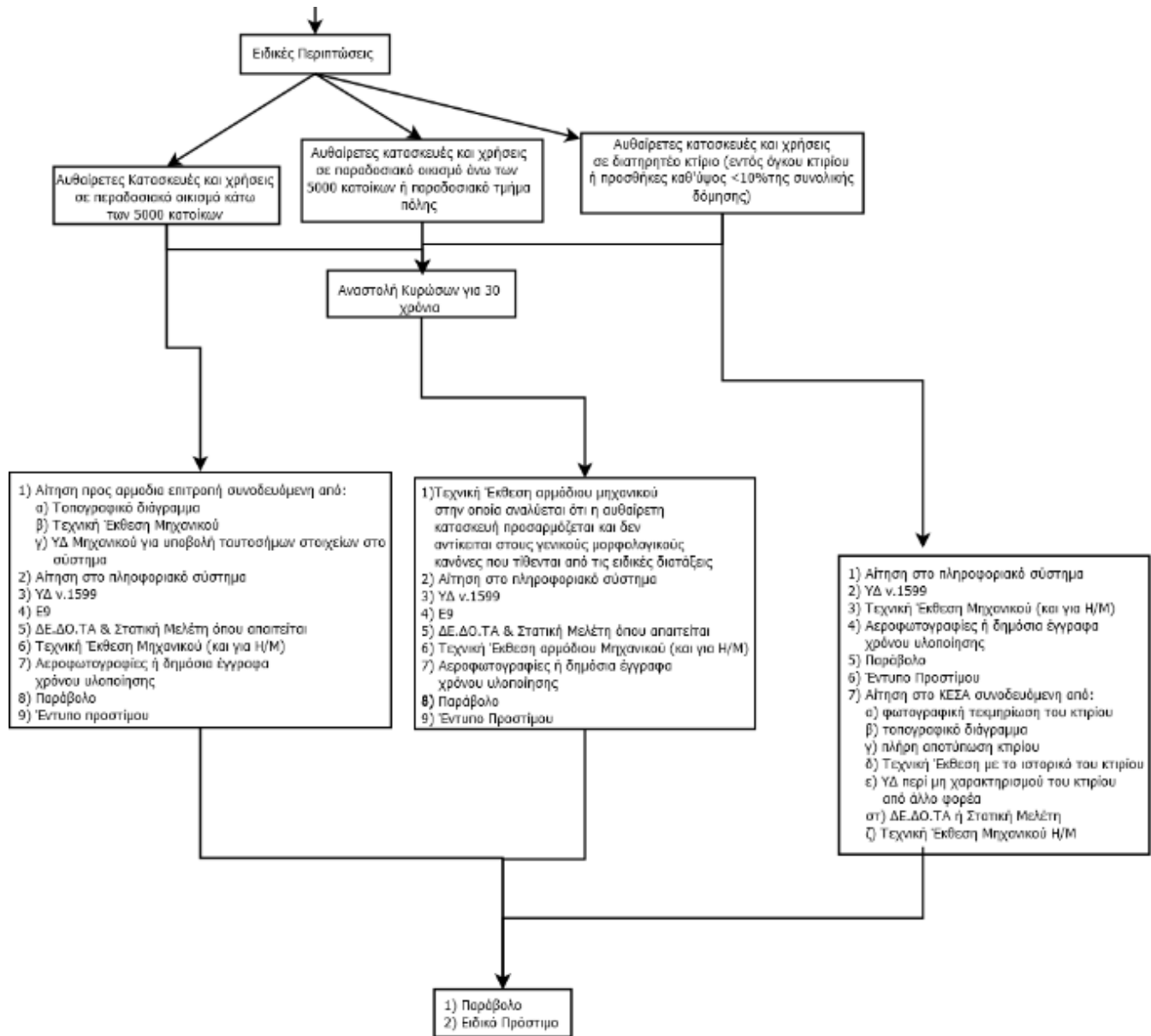


Εικόνα 4.4.15α: Κατηγοριοποίηση Αυθαιρεσιών και Δικαιολογητικά





Εικόνα 4.4.15β: Κατηγοριοποίηση Αυθαιρεσιών και Δικαιολογητικά



Εικόνα 4.4.15γ: Κατηγοριοποίηση Αυθαιρειών και Δικαιολογητικά

#### 4.4.4 Καταστάσεις Δήλωσης

Μία ηλεκτρονική δήλωση περνάει από διάφορες φάσεις μέχρι την οριστική υπαγωγή της αυθαιρέτης κατασκευής ή αλλαγής χρήσης.

Αρχικά, είναι η φάση “**Σε επεξεργασία**”, στην οποία η δήλωση είναι μερικώς συμπληρωμένη και επιτρέπονται οι τροποποιήσεις, υπολογίζονται πρόστιμα και μπορούν να εκτυπωθούν πρόχειρες αναφορές για λόγους ελέγχου. Ουσιαστικά αποτελούν υποθέσεις εργασίας του μηχανικού.

Στη συνέχεια, είναι η φάση “**Αρχική Υποβολή**” όπου ο μηχανικός με τον ιδιοκτήτη έχουν προσδιορίσει τα μεγέθη και το είδος των αυθαιρειών και με την προϋπόθεση ότι τα στοιχεία



είναι αληθή προχωράνε σε μία αρχική υποβολή. Κατά τη διαδικασία μετάβασης, μπορούν να καθορίσουν τον τρόπο πληρωμής του προστίμου και εξάγεται το τέλος υπαγωγής στη ρύθμιση αυθαιρέτων (παράβολο) και το ποσοστό ανταπόδοσης ΤΕΕ. Ο πολίτης καλείται να καταβάλει το ακριβές ποσό. Εδώ πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή γιατί το πληροφοριακό σύστημα μέσω του συστήματος ΔΙΑΣ λαμβάνει μία ηλεκτρονική αναφορά για κάθε κωδικό πληρωμής (κάθε δήλωση και διαφορετικό κωδικό πληρωμής), μία φορά την ημέρα, για αυτό πρέπει να μην γίνουν αλλαγές στη δήλωση εντός 24ωρου και δεύτερον να καταβληθεί το ακριβές ποσό διότι διαφορετικά κατά τον έλεγχο το σύστημα δεν λαμβάνει διαφορετικό ποσό και έτσι επιστρέφεται πίσω στο λογαριασμό από όπου προήλθε. Όταν ληφθεί η πληρωμή λοιπόν, τότε η ημερομηνία αυτή ορίζεται ως αρχική για την καταβολή των δόσεων και μπορεί πλέον να περάσει η δήλωση στην επόμενη φάση.

**ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΤΥΠΟ ΠΛΗΡΩΜΗΣ ΓΙΑ ΡΥΘΜΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ**  
**Ενιαίο Ειδικό Πρόστιμο Ρύθμισης Αυθαιρέτων Ν.4178/2013**

Αρ. Δήλωσης: 2688825  
 Ιδιοκτήτες:

ΠΛΗΡΩΤΕΟ ΠΟΣΟ:	233,68 €
----------------	----------

**ΚΩΔΙΚΟΣ ΠΛΗΡΩΜΗΣ**

21000000268882581223	
	21000000268882581223

Η πληρωμή είναι δυνατή στις ακόλουθες τράπεζες με τους αντίστοιχους τραπεζικούς λογαριασμούς:

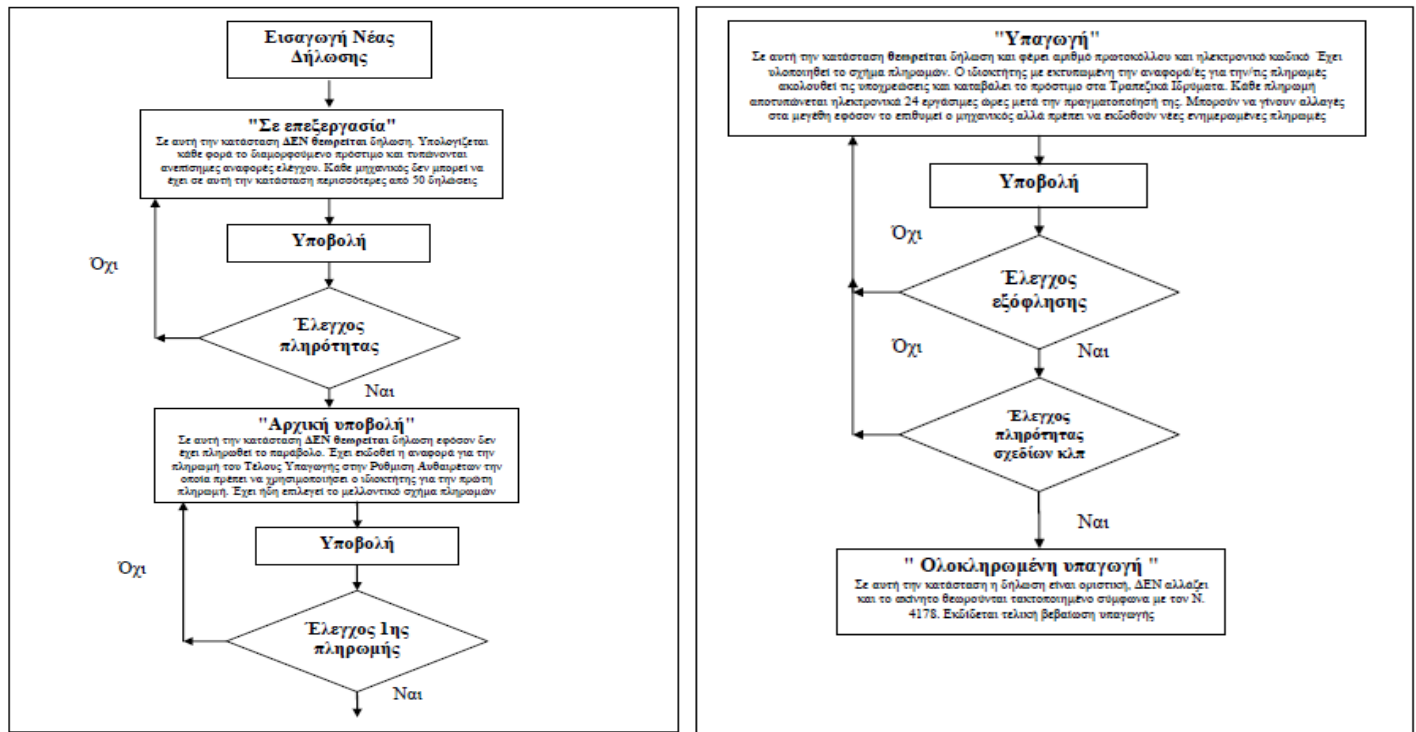
Επωνυμία Τράπεζας	Καταταγή	Διαταγή	Τέλος	ΑΠΕ	ΑΡΦ
	Banking	Banking	Banking		
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	ν	ν	ν		
ALPHA BANK (παλαιά ΕΜΠΟΡΙΚΗ)	ν	ν	ν		
ALPHA BANK	ν	ν	ν		
ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	ν	ν	ν		
ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΤΤΙΚΗΣ	ν	ν	ν		
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕ-ΡΑΔΟΣ	ν	ν	ν		
ΕΥΡΩΒΑΝΚ CREDITAS	ν	ν	ν		
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕ-ΡΑΔΟΣ (παλαιά CFB Bank)	ν	ν	ν		
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	ν	ν	ν		
NEW PROTION	ν	ν	ν		
MILENINIUM BANK	ν	ν	ν		
ΠΙΝΑΚΟΝΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ	ν	ν	ν		
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ (παλαιά ΠΡΟΒΑΝΚ)	ν	ν	ν		
HSBC Π.Ο.	ν	ν	ν		
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΚΑΜΟΝΙ	ν	ν	ν		
HSBC BANK	ν	ν	ν		
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕ-ΡΑΔΟΣ (παλαιά ΤΡΑΠΕΖΑ ΚΥΠΡΟΥ)	ν	ν	ν		
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΗΡΕΣΟΥ	ν	ν	ν		
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΔΟΜΟΚΑΛΗΘΕΩΝ	ν	ν	ν		
OPFBANK	ν	ν	ν	ν	ν
ΠΑΚΙΣΤΑΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	ν	ν	ν	ν	ν
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΒΡΟΥ	ν	ν	ν		
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ	ν	ν	ν		
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΒΕΛΑΝΙΣ	ν	ν	ν		
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	ν	ν	ν	ν	ν
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΥΒΟΙΑΣ	ν	ν	ν		
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΡΙΑΣ	ν	ν	ν		
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΔΟΣΜΑΣ	ν	ν	ν		
ΝΕΟ ΤΑΥΝΔΡΟΜΙΚΟ ΤΑΜΕΙΟ ΤΗΡΕΟ	ν	ν	ν	ν	ν
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΛΕΡΩΝ	ν	ν	ν		

Εικόνα 4.4.16: Έντυπο πληρωμής για ρύθμιση αυθαιρέτων – Εξάγεται από το Πληροφοριακό Σύστημα

Η επόμενη φάση είναι η “Υπαγωγή” και το αυθαίρετο θεωρείται ενταγμένο στη ρύθμιση μέσα στα χρονικά όρια του νόμου. Ο πολίτης καλείται να εξοφλήσει το πρόστιμο με βάση το σχήμα πληρωμών που επέλεξε εντός των προθεσμιών. Ανά 24 ώρες αποτυπώνονται οι πληρωμές στο σύστημα. Είναι δυνατή η τροποποίηση της δήλωσης με αποτέλεσμα του επαναυπολογισμού του προστίμου.

Η τελευταία φάση είναι η “Ολοκληρωμένη Υπαγωγή”. Ο μηχανικός καλείται μέσα στο χρονικό διάστημα εξόφλησης του προστίμου να κάνει τις απαιτούμενες κατά περίπτωση καταγραφές, δηλώσεις, μελέτες με στόχο την οριστικοποίηση των μεγεθών και το είδος των παραβάσεων με

στόχο την αναθεώρηση των πληρωμών. Για να ολοκληρωθεί η υπαγωγή πρέπει να έχουν πληρωθεί όλες οι υποχρεώσεις ή το 30% του προστίμου με τη δήλωση να είναι πλήρης.



Εικόνα 4.4.17: Λογικό Διάγραμμα Φάσεων Υποβολής της Δήλωσης στο Σύστημα<sup>118</sup>

#### 4.4.5 Σχήμα Πληρωμών και Επιμέρους Κόστη

Όπως αναφέρθηκε και πιο πάνω, ο κάθε πολίτης καλείται να επιλέξει το σχήμα πληρωμών και εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου. Σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου, το πληροφοριακό σύστημα περιλαμβάνει τις εξής επιλογές:

- Εφάπαξ πληρωμή με έκπτωση 20% στο τελικό πρόστιμο.
- Εξόφληση μέσω μηνιαίων δόσεων με ελάχιστο ποσό δόσης τα 300€ (10 με 17 εξάμηνα).
- Εξόφληση μέσω μηνιαίων δόσεων με ελάχιστο ποσό δόσης τα 50€ (60 με 102 μήνες).
- Πληρωμή του 30% του προστίμου με 10% έκπτωση και εξόφληση με μηνιαίες ή εξαμηνιαίες δόσεις.
- Σε περίπτωση που δεν εξοφληθεί εμπρόθεσμα κάποια δόση τότε επιβαρύνεται ο ιδιοκτήτης με 1% επί της δόσης ανά μήνα καθυστέρησης.

Πέραν την εξόφληση του προστίμου, όπου πρέπει να πληρώσει αρχικά το παράβολο και το ποσοστό ανταπόδοσης για να εγκριθεί η υπαγωγή του (από οικονομικής απόψεως) και στη συνέχεια πληρώνει το υπόλοιπο πρόστιμο με τους παραπάνω τρόπους, ο ιδιοκτήτης ή κύριος του ακινήτου επιβαρύνεται και με μία σειρά άλλων εξόδων που αφορούν τη διαδικασία. Τα

<sup>118</sup> Εγχειρίδιο Συστήματος ΤΕΕ



στοιχεία συλλέχτηκαν ερωτώντας μηχανικούς ή μέσω των επίσημων τιμών που προβλέπει το Τ.Ε.Ε. Πιο συγκεκριμένα είναι:

- Αμοιβή μηχανικού η οποία κυμαίνεται βάσει των τιμών που ορίζει το ΤΕΕ στα 1.000€ με 2.000€ και περιλαμβάνει την περαιώση της διαδικασίας και την εύρεση δικαιολογητικών όπως σχέδια, αεροφωτογραφίες, τεχνική έκθεση. Εδώ να τονιστεί ότι βάσει των τιμών αυτών καθορίζονται οι κρατήσεις που θα έχει ο μηχανικός και είναι σταθερές. Λόγω των οικονομικών συνθηκών λίγες είναι οι περιπτώσεις όπου ο πελάτης πληρώνει την αμοιβή που ορίζει το ΤΕΕ και επομένως ο μηχανικός καλείται να υπολογίσει τις νόμιμες κρατήσεις και στη συνέχεια να προβεί σε τυχόν μειώσεις στην τελική του αμοιβή.
- Σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος, αν δεν υπάρχει, το οποίο κοστίζει 300€ με 400€.
- Σύνταξη ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ το οποίο κοστίζει γύρω στα 160€. Ενδεχομένως και ανάλογα με τη συμφωνία με τον ιδιοκτήτη να περιλαμβάνεται και μέσα στην αμοιβή του μηχανικού ο οποίος θα βρει έναν άλλον μηχανικό που είναι αρμόδιος για να συντάξει το δελτίο.
- Αν το ακίνητο χρειάζεται στατική μελέτη, τότε το κόστος ανεβαίνει δραματικά αφού το κόστος για τέτοια μελέτη είναι γύρω στις 3.000€.
- Σε περίπτωση ακινήτου που είναι μετά του 2008 και χρειάζεται δορυφορική εικόνα και αντίστοιχη φωτοερμηνεία για απόδειξη του έτους κατασκευής, τότε προστίθενται στο τελικό κόστος γύρω στα 600€ (300€+300€).

## 4.5 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΣΙΩΝ

Δεδομένου της πολυπλοκότητας της διαδικασίας, συλλέχτηκαν 3 περιπτώσεις ρύθμισης αυθαιρεσιών μέσω της διαδικασίας που προβλέπει ο ν.4178/2013. Ανταποκρίνονται στην πραγματικότητα οι παρακάτω υποθέσεις εργασίας αλλά πρόκειται για προσωπικά δεδομένα πολιτών και για αυτό το λόγο δεν αποκαλύπτονται τα ονόματα ιδιοκτητών.

### 4.5.1 Ρύθμιση Ημιυπαίθριου

Το συγκεκριμένο παράδειγμα επιλέχθηκε καθώς αποτελεί μία από τις πιο κλασσικές περιπτώσεις αυθαιρεσιών που μπορεί να συναντήσει κανείς στις εντός σχεδίου περιοχές. Ως ημιυπαίθριος χώρος ορίζεται ο στεγασμένος χώρος του κτιρίου, του οποίου η μία τουλάχιστον πλευρά είναι ανοιχτή προς τον κοινόχρηστο χώρο ή τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου που δεν προσμετρούνται στην κάλυψη και οι υπόλοιπες πλευρές του ορίζονται από τοίχους ή κατακόρυφα φέροντα ή μη στοιχεία και χρησιμοποιείται για τη μετακίνηση ή προσωρινή παραμονή ανθρώπων (ΓΟΚ '85 Αρ. 2 παρ. 32).

Για τη ρύθμιση ενός ημιυπαίθριου απαιτούνται τα όλα τα δικαιολογητικά που προβλέπει το άρθρο 11 του νόμου ενώ για το στατικό έλεγχο απαιτείται Δελτίο Δομικής Τρωτότητας. Η κατασκευή είναι μετά του 1983, με νόμιμη Οικοδομική Άδεια σε μη παραδοσιακό οικισμό. Από την βεβαίωση ένταξης που εξάγει το πρόγραμμα τα στοιχεία είναι όπως φαίνονται στην παρακάτω εικόνα.



Στοιχεία υπολογισμού δήλωσης:	
Τιμή ζώνης	1.500,00 €
Οικοδομική Άδεια	Ναι
Αριθμός οικοδομικής άδειας	0757/2003
Εντός σχεδίου ή οικισμού	Ναι
Επικρατούσα χρήση	Κύρια και μοναδική κατοικία
Τύπος κτιρίου	Ιδιωτικό
Παραδοσιακός οικισμός	Εκτός παραδοσιακού οικισμού/τμήματος πόλης

Εικόνα 4.5.1: Στοιχεία Υπολογισμού Δήλωσης – Απόσπασμα Βεβαίωσης Ένταξης

Φύλλο καταγραφής #1	
Περιγραφή παράβασης	Μετατροπή ημιυπαίθριων χώρων σε κύριους χώρους
Κατηγορία αυθαιρεσίας	<b>Κατηγορία 4</b> Αυθαιρέτες κατασκευές ή αυθαιρέτες αλλαγές χρήσης εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% το πολεοδομικό μέγεθος του υψους υπάγονται στις διατάξεις του ν. 4178/2013 και αναστέλλεται για 30 χρόνια η επιβολή κυρώσεων με την καταβολή του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου που προβλέπονται από τον παραπάνω νόμο. Εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης μετά τη συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου κατά τις διατάξεις
Είδος χρήσης	Κύρια και μοναδική κατοικία
Αλλαγή χρήσης	Όχι
Υπέρβαση δόμησης	10,19 τμ κύριων χώρων 0 τμ χώρων μειωτ. συντελ. <50% της επιτρεπόμενης δόμησης
Υπέρβαση καθ' ύψος	0 εκατοστά Όχι
Υπέρβαση κάλυψης	0 τμ Όχι
Παραβίαση πλαιγίων αποστάσεων	Όχι
Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο	Όχι
Ειδικές συνθήκες	
Παλαιότητα	από 1/1/2004 μέχρι 28/7/2011
Πρόχειρη κατασκευή	<input type="checkbox"/>
Τύπος αυθαιρεσίας	Ρύθμιση
Κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα)	0 κμ
πισίνα εμβ. < 35τμ ή για ΑΜΕΑ ή με πυροσβεστικό κρουνό	<input type="checkbox"/>
Διαφορετική διαμερισμάτωση	<input type="checkbox"/>
Αριθμός λοιπών πολεοδομικών και κτιριοδομικών παραβάσεων	0

Εικόνα 4.5.2: Φύλλο Καταγραφής – Απόσπασμα Βεβαίωσης Ένταξης

Η αυθαίρετη κατασκευή αφορά σε υπέρβαση δόμησης (Επιφάνειας 10.19τ.μ.) διαμερίσματος 3<sup>ου</sup> ορόφου πάνω από το ισόγειο – πυλωτή που κατασκευάστηκε α) επί ενός ημιυπαίθριου χώρου επιφάνειας 9.62τ.μ. και β) επί έτερου ημιυπαίθριου χώρου και σε τμήμα αυτού επιφάνειας 0.57 τ.μ.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου, ο ιδιοκτήτης πρέπει να καταβάλλει παράβολο υπέρ του δημοσίου, ποσοστό ανταπόδοσης ΤΕΕ και το πρόστιμο με βάση την επιφάνεια της αυθαιρεσίας και την τιμή ζώνης. Ο μηχανικός πρέπει να υποβάλλει το στέλεχος της Ο.Α., τοπογραφικό διάγραμμα, κάτοψη του ορόφου και τομή της πολυκατοικίας που βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή, δελτίο δομικής τρωτότητας και φωτογραφίες που έχουν ληφθεί επί τόπου. Σε αυτά



προστίθενται μία υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη, αίτηση υπαγωγής και το Ε9 του ιδιοκτήτη όπως φαίνεται στην παράγραφο 4.5.2.

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΔΕΙΑΣ :

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΑΡΧΙΑ ΑΘΗΝΩΝ  
ΛΟΤΙΣ ΤΟΜΕΑΣ  
ΔΙΕΥΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ  
ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΔΕΙΑΣ 0757

ΠΟΛΗ ΑΘΗΝΑ  
ΣΥΝΟΙΚΙΑ ΑΛΙΜΟΙ ΟΤ 513  
ΟΔΟΣ

**ΑΔΕΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ**

ΝΣΑ ΠΕΝΤΑΦΡΟΝ ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΣΕ ΡΙΛΟΤΙΣ ΜΕ ΝΟΣΤΕΙΟ  
ΚΑΙ ΔΩΜΑ

από τον

**ΚΩΣΤΑΣ ΑΔΩ**

1. Τημερίο 9-6-2003 αίτηση του κ. Δ. ΓΑΛΑΝΗΣ 5 ΣΙΑ ΟΕ που συνοδεύεται από τη μελέτη και τα λοιπά δικαιολογητικά σύμφωνα με το Π.Δ. 295/81

2. Το σχέδιο των μελετών για την τήρηση των πολεοδομικών διατάξεων και όλων των κανονισμών θέσεως και έκδοσης υπόψη:

α) Το άρθρο 55 και 56 του Ν.Δ. 177/1923  
β) Το από 79/Α/95 Π.Δ. περί του τρόπου έκδοσης αδειών οικοδομής

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΑΡΧΙΑ ΑΘΗΝΩΝ  
ΤΟΜΕΑΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ

Θεωρείται γιαννη...  
σύμφωνα με το Ν. 1512/85 στη Δ.Ε.Η.  
ή την ΕΥΔΗΠ της ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ  
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ  
Ο αρμόδιος υπάλληλος  
ΔΙΕΥΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΑΡΧΙΑ ΑΘΗΝΩΝ  
ΤΟΜΕΑΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ

Γ. ΑΛΑΦΗ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΠΟΛ. ΜΗΧ.  
ΜΕΓΑΛΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ

ΕΠΙΒΛΗΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

α) Για τη θέση επίβλεψης Γ. ΑΛΑΦΗ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΠΟΛ. ΜΗΧ.  
ΜΕΓΑΛΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ

β) Για την επίβλεψη του κτιρίου οργανισμού Γ. ΑΛΑΦΗ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΠΟΛ. ΜΗΧ.  
ΜΕΓΑΛΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ

γ) Για την επίβλεψη ΒΕΡΝΟΜΟΝΩΣΙΝΗ Γ. ΑΛΑΦΗ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΠΟΛ. ΜΗΧ.  
ΠΥΡΑΒΟΛΕΙΑΣ

δ) Για την επίβλεψη ΥΑΡΡΥΛΙΝΟΣ-ΑΝΔΡΕΑΣ ΦΙΛΑΡΩΛΗ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΜΗΧ. ΜΗΧ.  
ΚΑΥΙ ΑΕΡΙΟ-ΗΛΕΚΤΡΙΚΑ-ΕΚΚΑ ΟΥΡΟΥΠΟΛΗΣ - ΒΕΡΜΑΝΙΝΗ

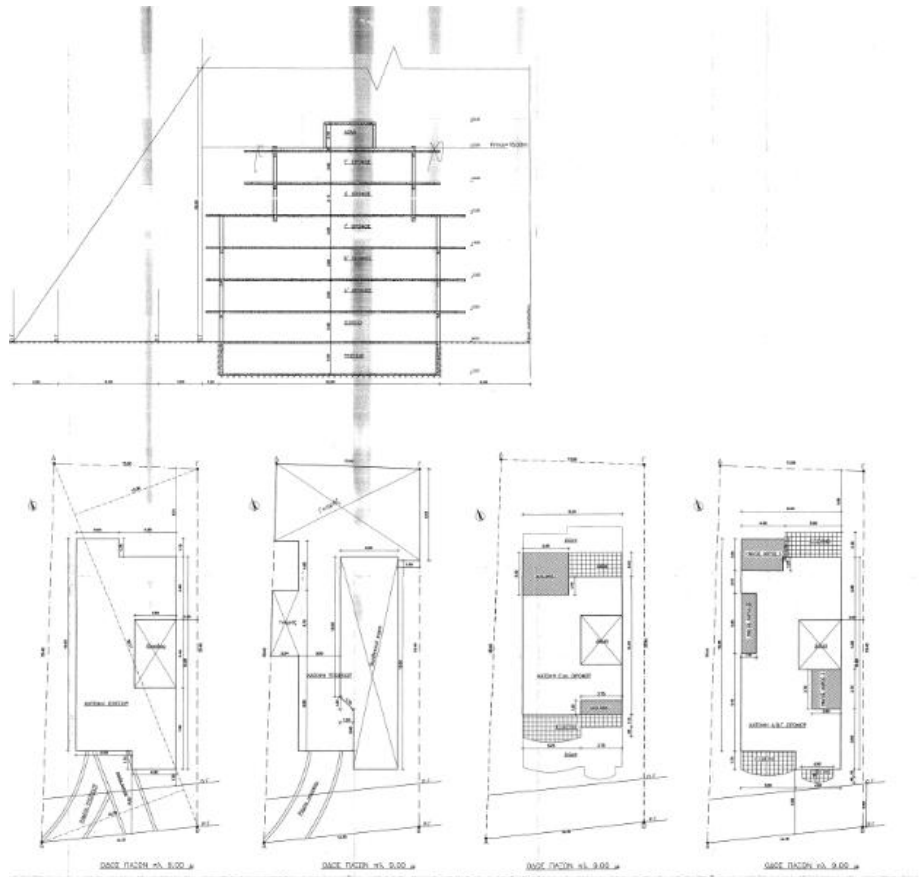
Η άδεια αυτή ισχύει για τεσσαράκτι (4) χρόνια

Ημερομηνία 23 ΙΟΥΝΙΟΥ 2008

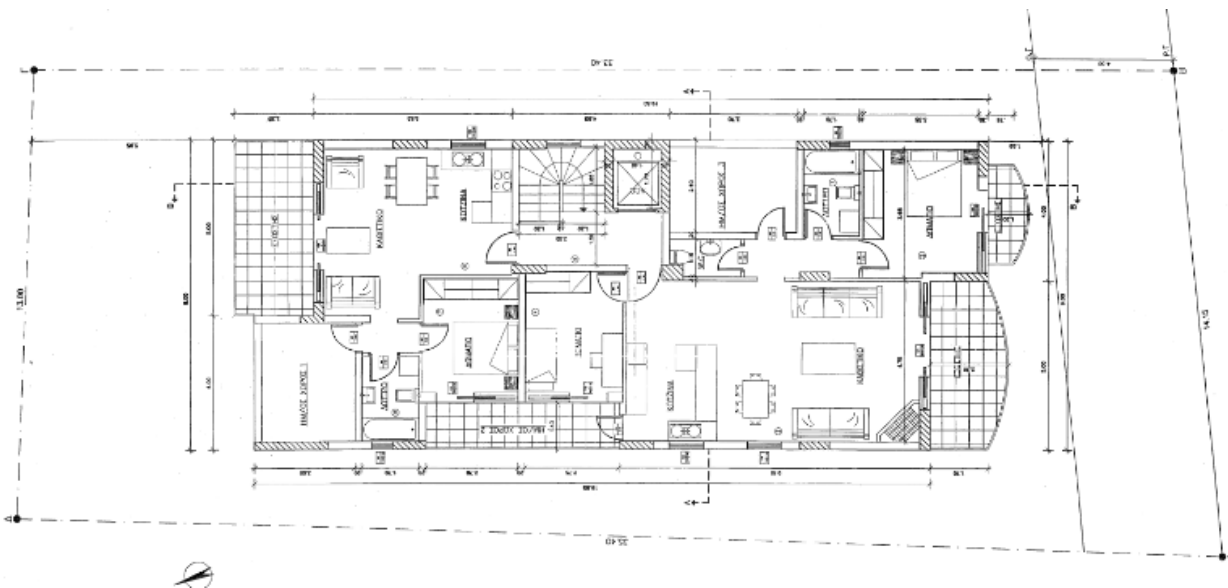
Για την Πολεοδομία  
Ο Εξουσιοδοτημένος Υπάλληλος

**ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ**  
ΤΟ ΠΑΡΟΝ ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΓΥΝΑΚΟΔΟΜΗΤΙΚΟ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ

Εικόνα 4.5.3: Στέλεχος Οικοδομικής Άδειας

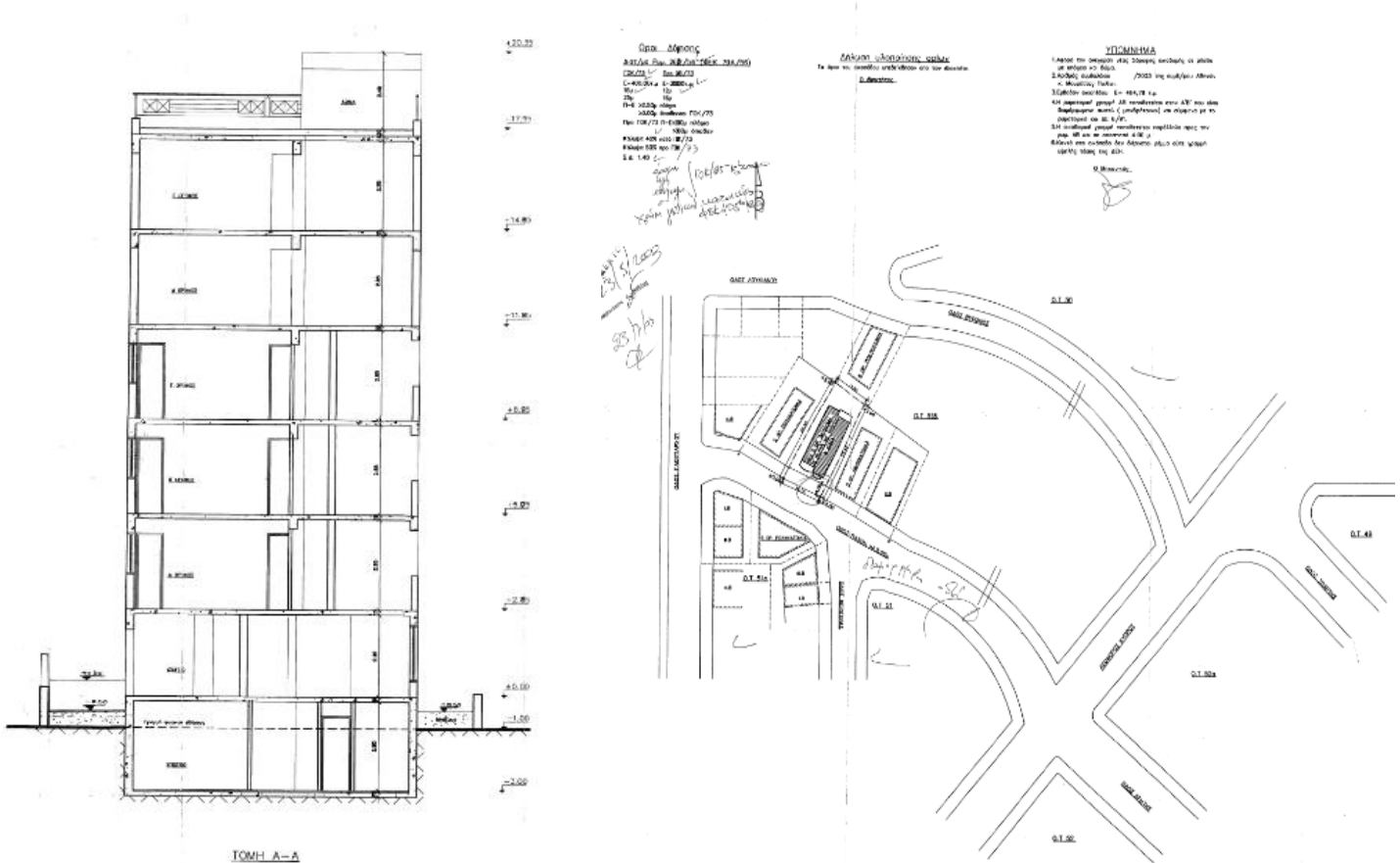


Εικόνα 4.5.4: Διάγραμμα Κάλυψης



Εικόνα 4.5.5: Κάτοψη Ορόφου





Εικόνα 4.5.6: Τομή Πολυκατοικίας / Τοπογραφικό Διάγραμμα

Για τον υπολογισμό του προστίμου, εισήχθησαν όλα τα απαραίτητα στοιχεία όπως φαίνονται στο φύλλο καταγραφής πιο πάνω και υπολογίστηκε όπως φαίνεται στους παρακάτω πίνακες:

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ		ΠΡΟΣΤΙΜΟ	
1.ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ	Τιμή Εκκίνησης Τ.Ζ	1.500,00 €	
2. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ	ΠΡΟΣΤΙΜΟ
ΝΑΙ	1,0	Θεωρείται ότι υπάρχει οικοδομική άδεια και όταν υφίσταται κτίριο προ του 1955, ή όταν υπάρχει απόφαση εξαιρέσης από την κατεδάφιση ν.1337/1983	1,0
ΌΧΙ	2,0	Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια όταν προκύπτει από την τεχνική έκθεση του μηχανικού ότι: α)αντί για λυόμενο κτίσμα με βάση την οικοδομική άδεια διαπιστώθηκε η ύπαρξη κτίσματος με συμβατική κατασκευή, β) το οικοπέδο/γήπεδο δεν είναι άρτιο/οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική Ο.Α. γ) το οικοπέδο/γήπεδο είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η Ο.Α και δ) το κτίριο το οποίο κατασκευάστηκε δεν σχετίζεται με το προβλεπόμενο στην Ο.Α. διότι έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με τα προβλεπόμενα από την Ο.Α.	

Εικόνα 4.5.7α: Φύλλο Καταγραφής Προστίμου – Προσδιορισμός Συντελεστών Τετραγωνιδίων

Η τιμή ζώνης για την περιοχή του Αλίμου είναι 1.500€ και εφόσον το κτίσμα έχει νόμιμη Ο.Α. τότε επιλέγεται ο συντελεστής 1.0 για τον υπολογισμό του προστίμου.



3. ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ / ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ	ΠΡΟΣΤΙΜΟ
α) ΝΑΙ	1,0	Η αυθαίρετη κατασκευή είναι εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ανεξάρτητα αν έχει κυρωθεί ή όχι η σχετική πράξη εφαρμογής	1,0
β) ΟΧΙ	1,7	η αυθαίρετη κατασκευή είναι εκτός σχεδίου ανεξάρτητα αν έχει κατασκευαστεί σε γήπεδο που βρίσκεται εντός ζώνης οικισμού	
γ) Τύπος Κτιρίου		ιδιωτικό	ιδιωτικό
		δημόσιο	
		ΟΤΑ χωρίς ιδιοχρήση	
δ) Τυχόν Ειδικά Χαρακτηριστικά		Εκτός Παραδοσιακού οικισμού/τμήματος πόλης	
		Σε παραδοσιακό οικισμό/τμήμα πόλης (άρθρο 13.1-χωρίς διαδικασία Επιτροπής)	
		Σε παραδοσιακό οικισμό/τμήμα πόλης (άρθρο 13.2-με διαδικασία Επιτροπής)	
		Σε διατηρητέο κτίριο	
*Πρόχειρη Κατασκευή		Άμα πρόκειται για πρόχειρη κατασκευή	

Εικόνα 4.5.7β: Φύλλο Καταγραφής Προστίμου – Προσδιορισμός Συντελεστών Τετραγωνιδίων

Η παράβαση έγινε σε ακίνητο εντός σχεδίου πόλεως και προφανώς το κτίριο είναι ιδιωτικό, το οποίο σημαίνει ότι ο ιδιοκτήτης θα πληρώσει παράβολο και πρόστιμο και θα επιλεγεί ο συντελεστής 1.0 για τον υπολογισμό του προστίμου.

4. ΕΙΔΟΣ ΧΡΗΣΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ	ΠΡΟΣΤΙΜΟ
Κύρια και Μοναδική Κατοικία	0,4	Βάσει των προϋποθέσεων της παρ. 3 του άρθρου 19, καθώς και γεωργικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές-ισχυοκαλλιεργητικές παραγωγικές μονάδες (βιοτεχνίες-βιομηχανίες) συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων	0,4
Άλλη κατοικία	0,5 / 0,6	Τιμή Ζώνης ≤ 1000€ / Τιμή Ζώνης ≥ 1000€	
Τουρισμός,Βιομηχανία	0,6	Τουριστικές εγκαταστάσεις βάσει οικοδομικής άδειας & Βιομηχανικές εγκαταστάσεις εξαιρουμένων των σχετικών με τη μεταποίηση πρωτογενούς τομέα	
Υπηρεσίες	0,6	Όλες οι χρήσεις που δεν περιλαμβάνονται στις προηγούμενες κατηγορίες	

Εικόνα 4.5.7γ: Φύλλο Καταγραφής Προστίμου – Προσδιορισμός Συντελεστών Τετραγωνιδίων

Η χρήση του ακινήτου είναι κύρια και μοναδική κατοικία και σύμφωνα με το παράρτημα Α' ο συντελεστής για την περίπτωση αυτή είναι 0.40.

6. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ	ΠΡΟΣΤΙΜΟ
Τετραγωνικά μέτρα κύριων χώρων	10,19	Επιφάνεια αυθαιρέτου με κύρια χρήση	10,19
Τετραγωνικά μέτρα κύριων χώρων με μειωτικό συντελεστή	0	Επιφάνεια Αυθαιρέτου σε υπόγεια στάθμη ή πατάρι ή σοφίτα	
< 50% της επιτρεπόμενης δόμησης	1	Αναγράφεται η αυθαίρετη επιφάνεια που δεν καλύπτεται από την Ο.Α. με χώρους κύριας χρήσης και συγκρίνεται με τον επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης σ.δ. που ισχύει για το ακίνητο/ιδιοκτησία (παρ. 2 του άρθρου 18). Δεν επιλέγονται τα 5 α-β-γ-δ όταν δεν υπάρχει Ο.Α. στο οικόπεδο/γήπεδο	1,0
Από 50 έως 100% της επιτρεπόμενης δόμησης	1,3		
Από 100 έως 200% της επιτρεπόμενης δόμησης	1,6		
Χωρίς υπέρβαση	0,2-0,40	Ανάλογα με το ποσοστό υπέρβασης ύψους και χρησιμοποιείται αποκλειστικά και μόνο στην περίπτωση υπέρβασης ύψους χωρίς υπέρβαση δόμησης	

Εικόνα 4.5.7δ: Φύλλο Καταγραφής Προστίμου – Προσδιορισμός Συντελεστών Τετραγωνιδίων

Σχετικά με το συντελεστή δόμησης, τα τετραγωνικά παραβίασης κύριων χώρων είναι 10.19 τ.μ. όπως έχει προαναφερθεί χωρίς επιφάνεια αυθαιρέτου σε υπόγεια στάθμη ή πατάρι ή σοφίτα και η παράβαση είναι μικρότερη του 50% της επιτρεπόμενης δόμησης επιλέγοντας τιμή συντελεστή ίση με τη μονάδα.



13. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ	ΠΡΟΣΤΙΜΟ
Προ της 9/6/1975	500 €	ΜΟΝΟ το παράβολο των 500€ για κατοικία	
Μέχρι 31/12/1982	0,15	Η ακριβής ημερομηνία της παράβασης βεβαιώνεται με υπεύθυνη δήλωση από τον ιδιοκτήτη, η οποία συνοδεύεται από δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες που την τεκμηριώνουν. Ειδικά για τις περιπτώσεις αυθαίρετης αλλαγής χρήσης δύναται να προσκομίζονται ιδιωτικά έγγραφα βεβαίαις χρονολογίας κατά την έννοια του άρθρου 446 του κώδικα Πολιτικής Δικονομίας	1,0
Από 01/01/1983 έως 31/12/2003	0,80		
Από 01/01/2004 έως 28/07/2011	1,00		

Εικόνα 4.5.7ε: Φύλλο Καταγραφής Προστίμου – Προσδιορισμός Συντελεστών Τετραγωνιδίων

Βάσει της Ο.Α. το έτος κατασκευής του κτιρίου ανήκει στο διάστημα 01/01/2004 έως 28/07/2011 όπου σύμφωνα με τη νομοθεσία ο ιδιοκτήτης θα πληρώσει όλο το πρόστιμο που προβλέπεται.

15. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ	ΠΡΟΣΤΙΜΟ
Τελικό Πρόστιμο	-	Επιφάνεια x Τιμή Ζώνης x 15% x Επιλεγμένοι Συντελεστές (αν δεν υπάρχει Ο.Α. δεν επιλέγονται και οι συντελεστές δόμησης, κάλυψης, πλάγιας απόστασης και πρασιάς)	917,1

Εικόνα 4.5.7στ: Φύλλο Καταγραφής Προστίμου – Προσδιορισμός Συντελεστών Τετραγωνιδίων

Στο τελευταίο στάδιο υπολογίζεται το πρόστιμο που καλείται να πληρώσει ο ιδιοκτήτης για τη ρύθμιση του ημιυπαίθριου. Στα 917.10€ περιλαμβάνονται και τα 500€ του παραβόλου αλλά όχι το ποσοστό ανταπόδοσης τους ΤΕΕ. Στο συγκεκριμένο παράδειγμα ο ιδιοκτήτης επέλεξε να πληρώσει εφάπαξ το πρόστιμο με έκπτωση 20% επί του συνολικού προστίμου. Εφόσον το παράβολο είναι 500€ το αντίστοιχο ποσοστό ανταπόδοσης είναι 15€ και η έκπτωση 20% αντιστοιχεί σε 183.42€ με αποτέλεσμα ο ιδιοκτήτης να πληρώσει τελικά 733.68€ για το πρόστιμο συν 15€ στο ΤΕΕ, σύνολο **748.68€**.

#### 4.5.2 Ρύθμιση Υπέρβασης Οικοδομικής Άδειας

Στο συγκεκριμένο παράδειγμα, θα περιγραφεί η διαδικασία ρύθμισης υπέρβασης αδειας εντός σχεδίου που όμως πρόκειται με βάση τους όρους δόμησης για μεγάλη αυθαιρεσία και κατατάσσεται στην 5<sup>η</sup> κατηγορία. Αυτό σημαίνει ότι βάσει νόμου θα πρέπει να γίνει υποχρεωτικά έλεγχος από την πολεοδομία για την πληρότητα του φακέλου εντός 5ετίας και εντός 7ετίας μέσω της Τράπεζας Γης θα γίνει ανταλλαγή ή εξαγορά του συντελεστή δόμησης. Εφόσον, πραγματοποιηθεί και πολεοδομικός σχεδιασμός εντός της 5ετίας από την δημοσίευση του νόμου θα εξαιρεθεί οριστικά της κατεδάφισης.

Στη συγκεκριμένη περίπτωση, έχει γίνει μία αυθαίρετη κατασκευή που αφορά δωμάτιο σε συνέχεια διαμερίσματος στον 6<sup>ο</sup> όροφο πολυκατοικίας και κατασκευάστηκε σε ακάλυπτο τμήμα της ιδιόκτητης βεράντας του 6<sup>ου</sup> ορόφου. Το δωμάτιο αυτό έχει επιφάνεια 16.56 τ.μ με ύψος 2.70 τ.μ. με κεραμοσκεπή.

Ο μηχανικός πρέπει να προσκομίσει όλα τα δικαιολογητικά που προβλέπονται όπως σχέδια, φωτογραφίες, απόδειξη έτους κατασκευής, Δελτίο Δομικής Τρωτότητας, αίτηση υπαγωγής, υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη, Ε9.



Στοιχεία υπολογισμού δήλωσης:	
Τιμή ζώνης	1.200,00 €
Οικοδομική Άδεια	Ναι
Αριθμός οικοδομικής άδειας	3618/1980
Εντός σχεδίου ή οικισμού	Ναι
Επικρατούσα χρήση	Κύρια και μοναδική κατοικία
Τύπος κτιρίου	Ιδιωτικό
Παραδοσιακός οικισμός	Εκτός παραδοσιακού οικισμού/τμήματος πόλης

Εικόνα 4.5.8: Στοιχεία Υπολογισμού Δήλωσης – Απόσπασμα Βεβαίωσης Ένταξης

Φύλλο καταγραφής #1	
Περιγραφή παράβασης	ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΟ ΣΤ1 ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΤΟΥ 6ΟΥ ΟΡΟΦΟΥ
Κατηγορία αυθαιρεσίας	Κατηγορία 5 Αυθαιρέτες κατασκευές/αλλαγές χρήσεις που δεν επιήφτουν στις κατηγορίες 1-4 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013: υπάγονται στις διατάξεις του ν. 4178/2013 και αναστέλλεται για 30 χρόνια η επιβολή κυρώσεων με την καταβολή του παραβόλου επί του ενιαίου ειδικού προστίμου που προβλέπονται από τον παραπάνω νόμο. Δύναται να εξαιρεθούν οριστικά της καταδίκης υπό τις προϋποθέσεις που τίθενται στην περ. ε. του άρθρου 9 του ν. 4178/2013.
Είδος χρήσης	Κύρια και μοναδική κατοικία
Αλλαγή χρήσης	Όχι
Υπέρβαση δόμησης	16,56 τμ κύριων χώρων 0 τμ χώρων μειωτ. συντελ. <50% της επιτρεπόμενης δόμησης
Υπέρβαση καθ' ύψος	0 εκατοστά Όχι
Υπέρβαση κάλυψης	0 τμ Όχι
Παραβίαση πλαιγίων αποστάσεων	Όχι
Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο	Όχι
Ειδικές συνθήκες	
Παλαιότητα	
Πρόχειρη κατασκευή	<input type="checkbox"/>
Τύπος αυθαιρεσίας	Ρύθμιση
Κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα)	0 κμ
πισίνα εμβ. < 35τμ ή για ΑΜΕΑ ή με πυροσβεστικό κρουνό	<input type="checkbox"/>
Διαφορετική διαμερισμάτωση	<input type="checkbox"/>
Αριθμός λοιπών πολεοδομικών και κτιριοδομικών παραβάσεων	0

Εικόνα 4.5.9: Στοιχεία Υπολογισμού Δήλωσης – Απόσπασμα Βεβαίωσης Ένταξης

Όσον αφορά τα δικαιολογητικά, στις παρακάτω εικόνες παρουσιάζονται Ε9, Υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη και αίτηση υπαγωγής, τοπογραφικό, κάτοψη και φωτογραφίες που έχουν ληφθεί επί τόπου. Το έτος κατασκευής προσδιορίζεται από το Ε9 και είναι μετά του 1983 και πριν του 2004, ωστόσο δεν υπάρχει διάγραμμα κάλυψης και τομή τα οποία πρέπει ο μηχανικός να καταθέσει εντός προθεσμίας.



**ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΔΗΛΩΘΕΙΣΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ**  
όπως έχει δηλωθεί την 1η Ιανουαρίου 2014

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΥΠΟΧΡΕΟΥ**

ΑΦΜ	ΕΠΩΝΥΜΟ ή ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΟΝΟΜΑ	ΕΣΤΡΟΦΩΜΟ
057129838	[REDACTED]	[REDACTED]	ΣΤΕΡΓΙΟΣ

**ΠΙΝΑΚΑΣ 1: ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ (ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ή ΟΙΚΙΣΜΟΥ) ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (ΕΝΤΟΣ & ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ)**

ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ Κ.Α.Ε.Υ. (Π.Α.Ε. Αριθμός)	ΔΕΥΤΕΡΟΝ ΑΚΡΙΒΕΙΩΝ				ΥΠΟΧΡΩΣΤΙΚΟΙ ΔΡΟΜΟΙ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΤΕΤΡΑΓΩΝΩΝ ΠΡΟΣΘΕΣΕ				ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΡΟΣΤΕΘΕΣΕ	ΕΠΙΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΟΛΟΓΙΟ	ΕΠΙΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΟΛΟΓΙΟ	ΕΠΙΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΟΛΟΓΙΟ	ΕΠΙΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΟΛΟΓΙΟ	ΚΤΙΣΜΑ				ΟΙΚΟΠΕΔΟ				ΕΠΙΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΟΛΟΓΙΟ	ΕΠΙΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΟΛΟΓΙΟ	ΕΠΙΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΟΛΟΓΙΟ	ΕΠΙΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΟΛΟΓΙΟ		
	ΚΩΔΙΚΟΣ	ΔΙΑΜΕΤΡΟΣ ΚΥΚΛΙΚΟΤΗΤΑ	ΔΙΑΜΕΤΡΟΣ ΗΜΙΚΥΚΛΙΚΗΣ ΔΙΑΜΕΤΡΟΣ	ΟΔΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ	Τ.Κ.	Π.	ΟΔΟΣ	Π.						ΟΔΟΣ	Π.	ΟΔΟΣ	Π.	ΕΠΙΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΟΛΟΓΙΟ	ΕΠΙΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΟΛΟΓΙΟ	ΕΠΙΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΟΛΟΓΙΟ	ΕΠΙΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΟΛΟΓΙΟ					ΕΠΙΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΟΛΟΓΙΟ	ΕΠΙΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΟΛΟΓΙΟ
057129838	ΑΘΗΝΑ	ΑΘΗΝΑ	ΑΘΗΝΑ	ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ 25-27	X	ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΟΥΡΩΝ	ΚΑΤΕΣΤΑ	ΑΘΗΝΑ	ΕΣΤΡΑΤΟΥ ΚΑΛΑΡΗ						54,00	1983	1	100,00000								ΝΑΙ	101215151

Εικόνα 4.5.10: Ε9 Ιδιοκτήτη

**ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ**  
(αρθρο 8 Ν. 1599/1996)

Η εκπρόσωπος των στοιχείων που υποβάλλονται με αυτή τη δήλωση μπορεί να αληθεύει με βάση τα αρχικά ελλείν υπηρεσιών (αρθρο 8 παρ. 4 Ν. 1599/1996)

ΠΡΟΣ <sup>1)</sup> :			
Ο-Η Όνομα:	ΕΛΕΝΗ	Επώνυμο:	ΠΑΤΣΙΑΒΟΥ
Όνομα και Επώνυμο Πατέρα:			
Όνομα και Επώνυμο Μητρός:			
Μισθωτική γέννηση <sup>2)</sup> :	???????		
Τόπος Γέννησης:	???????		
Αριθμός Δελτίου Ταυτότητας:	X 012724	Τζελ:	
Τόπος Κατοικίας:	ΑΘΗΝΑ	Οδός:	ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ
		Αρ.β:	25-27 Τ.Κ.: 10445
Αρ. Τηλεφωνικού (Fax):		Δίπλωμα Ηλεκτρ. Ταχυδρομείου (Ε-mail):	

Με στοιχεία μου ευθέως και γνωρίζοντας τις κυρώσεις <sup>3)</sup>, που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22 του Ν. 1599/1996, δηλώνω ότι:

εγώ, η [ΕΛΕΝΗ] του ΣΤΕΡΓΙΟΥ, κάτοχος του ΑΦΜ 0571 [ΕΤ. Αθηνών] της ΔΟΥ [ΕΤ. Αθηνών]:

α) είμαι ιδιοκτήτρια του διαμερίσματος ΣΤ1 του 6<sup>ου</sup> ορόφου πολυκατοικίας επί της οδού Οικονόμου 25-27 Κάτω Πατησίων του Δήμου Αθηναίων Αττικής (με ποσοστό 100% και κατά πλήρη κυριότητα), στο οποίο έχουν εκτελεσθεί, καθ' υπέρβαση της υπ. αριθμ. 3618/1980 Οικοδομικής Άδειας, αυθαιρέτως κατασκευές προ της 28.07.2011 με χρήση κατοικίας και συνακτικής επιφάνειας 16,96μ<sup>2</sup>.

β) η αυθαιρέτη κατασκευή ή αυθαιρέτη χρήση αφορά σε τμήμα του διαμερίσματος ΣΤ1, τα οποία απεικονίζονται στην κάρτα και μονοδιάστατη κατασκευή μου, και

γ) η αυθαιρέτη κατασκευή ή αυθαιρέτη χρήση δεν συμπίπτει σε καμία από τις περιπτώσεις του άρθρου 2 του ν. 4178/2013



**ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ**  
(αρθρο 8 Ν. 1599/1996)

Η εκπρόσωπος των στοιχείων που υποβάλλονται με αυτή τη δήλωση μπορεί να αληθεύει με βάση τα αρχικά ελλείν υπηρεσιών (αρθρο 8 παρ. 4 Ν. 1599/1996)

ΠΡΟΣ <sup>1)</sup> :			
Ο-Η Όνομα:	ΕΛΕΝΗ	Επώνυμο:	ΠΑΤΣΙΑΒΟΥ
Όνομα και Επώνυμο Πατέρα:	ΣΤΕΡΓΙΟΣ		
Όνομα και Επώνυμο Μητρός:			
Μισθωτική γέννηση <sup>2)</sup> :	???????		
Τόπος Γέννησης:	???????		
Αριθμός Δελτίου Ταυτότητας:	X 012724	Τζελ:	
Τόπος Κατοικίας:	ΑΘΗΝΑ	Οδός:	ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ
		Αρ.β:	25-27 Τ.Κ.: 10445
Αρ. Τηλεφωνικού (Fax):		Δίπλωμα Ηλεκτρ. Ταχυδρομείου (Ε-mail):	

Με στοιχεία μου ευθέως και γνωρίζοντας τις κυρώσεις <sup>3)</sup>, που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22 του Ν. 1599/1996, δηλώνω ότι:

εγώ, η [ΕΛΕΝΗ] του ΣΤΕΡΓΙΟΥ, ιδιοκτήτρια του διαμερίσματος ΣΤ1 του 6<sup>ου</sup> ορόφου πολυκατοικίας επί της οδού Οικονόμου 25-27 Κάτω Πατησίων του Δήμου Αθηναίων Αττικής (με ποσοστό 100% και κατά πλήρη κυριότητα) εδουσιοδοτώ τον [ΕΛΕΝΗ] του ΓΕΩΡΓΙΟΥ, Αγρονόμο Τοπογράφο Μηχανικό με ΑΜ ΤΕΕ [ΕΛΕΝΗ] για να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες σχετικά με την υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών, όπως αυτές περιγράφονται στο κεφάλαιο Α' του Ν.4178/2013.

Βεβαιώνεται το νόμιμο της υπογραφή

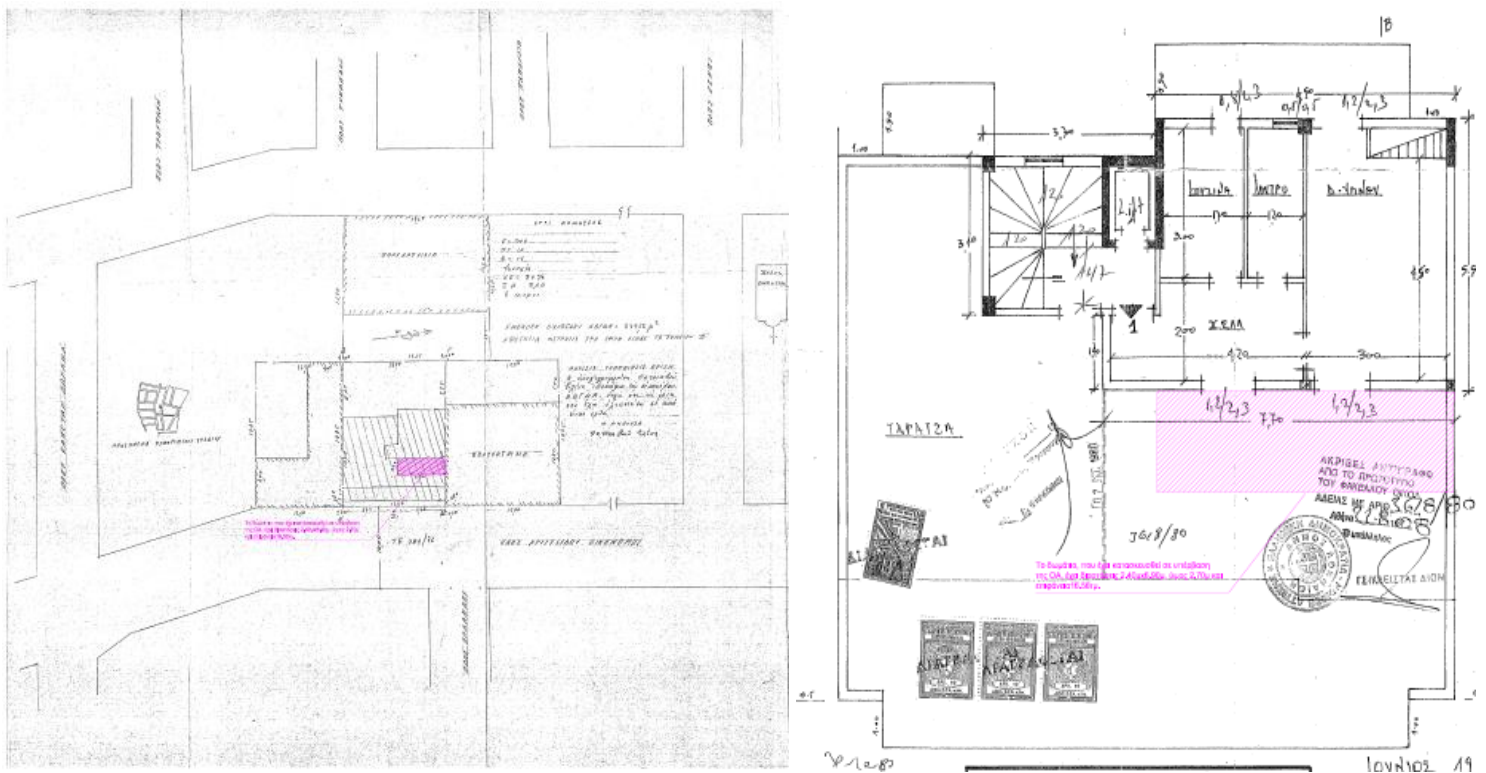
Ημερομηνία: / /2015

Η Διεύθυνση

Εικόνα 4.5.11: Υπεύθυνη Δήλωση Ιδιοκτήτη και Εξουσιοδότηση Μηχανικού



Εικόνα 4.5.12: Φωτογραφίες αυθαίρετης κατασκευής



Εικόνα 4.5.13: Τοπογραφικό & Κάτοψη Ορόφου



Στο τοπογραφικό και στην κάτοψη πρέπει να επισημαίνονται οι αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης. Εν συνεχεία, για τον υπολογισμό του προστίμου ακολουθήθηκαν τα παρακάτω:

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ		ΠΡΟΣΤΙΜΟ
1.ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ	Τιμή Εκκίνησης Τ.Ζ	1.200,00 €
2. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ
ΝΑΙ	1,0	Θεωρείται ότι υπάρχει οικοδομική άδεια και όταν υφίσταται κτίριο προ του 1955, ή όταν υπάρχει απόφαση εξαίρεσης από την κατεδάφιση ν.1337/1983
ΌΧΙ	2,0	Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια όταν προκύπτει από την τεχνική έκθεση του μηχανικού ότι: α)αντί για λυόμενο κτίσμα με βάση την οικοδομική άδεια διαπιστώθηκε η ύπαρξη κτίσματος με συμβατική κατασκευή, β) το οικόπεδο/γήπεδο δεν είναι άρτιο/οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική Ο.Α. γ) το οικόπεδο/γήπεδο είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η Ο.Α και δ) το κτίριο το οποίο κατασκευάστηκε δεν σχετίζεται με το προβλεπόμενο στην Ο.Α. διότι έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με τα προβλεπόμενα από την Ο.Α.
		ΠΡΟΣΤΙΜΟ
		1,0

Εικόνα 4.5.14α: Υπολογισμός Προστίμου – Συντελεστές Οικ. Άδειας & Τιμή Ζώνης

3. ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ / ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ	ΠΡΟΣΤΙΜΟ
α) ΝΑΙ	1,0	Η αυθαίρετη κατασκευή είναι εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ανεξάρτητα αν έχει κυρωθεί ή όχι η σχετική πράξη εφαρμογής	1,0
β) ΌΧΙ	1,7	η αυθαίρετη κατασκευή είναι εκτός σχεδίου ανεξάρτητα αν έχει κατασκευαστεί σε γήπεδο που βρίσκεται εντός ζώνης οικισμού	
γ) Τύπος Κτιρίου		ιδιωτικό (χωρίς παράβολο κ πρόστιμο) δημόσιο (χωρίς παράβολο κ πρόστιμο) ΟΤΑ χωρίς ιδιοχρήση (μόνο παράβολο)	ιδιωτικό
δ) Τυχόν Ειδικά Χαρακτηριστικά		Εκτός Παραδοσιακού οικισμού/τιμήματος πόλης Σε παραδοσιακό οικισμό/τιμήμα πόλης (άρθρο 13.1-χωρίς διαδικασία Επιτροπής) Σε παραδοσιακό οικισμό/τιμήμα πόλης (άρθρο 13.2-με διαδικασία Επιτροπής) Σε διατηρητέο κτίριο	
*Πρόχειρη Κατασκευή		Αμα πρόκειται για πρόχειρη κατασκευή	

Εικόνα 4.5.14β: Υπολογισμός Προστίμου – Συντελεστής Εντός Σχεδίου

4. ΕΙΔΟΣ ΧΡΗΣΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ	ΠΡΟΣΤΙΜΟ
Κύρια και Μοναδική Κατοικία	0,4	Βάσει των προϋποθέσεων της παρ. 3 του άρθρου 19, καθώς και γεωργικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές-ισχυοκαλλιεργητικές παραγωγικές μονάδες (βιοτεχνίες-βιομηχανίες) συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων	0,4
Άλλη κατοικία	0,5 / 0,6	Τιμή Ζώνης ≤ 1000€ / Τιμή Ζώνης ≥ 1000€	
Τουρισμός,Βιομηχανία	0,6	Τουριστικές εγκαταστάσεις βάσει οικοδομικής άδειας & Βιομηχανικές εγκαταστάσεις εξαιρουμένων των σχετικών με τη μεταποίηση πρωτογενούς τομέα	
Υπηρεσίες	0,6	Όλες οι χρήσεις που δεν περιλαμβάνονται στις προηγούμενες κατηγορίες	

Εικόνα 4.5.14γ: Υπολογισμός Προστίμου – Συντελεστής Χρήσης



6. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ	ΠΡΟΣΤΙΜΟ
Τετραγωνικά μέτρα κύριων χώρων	16,56	Επιφάνεια αυθαιρέτου με κύρια χρήση	16,56
Τετραγωνικά μέτρα κύριων χώρων με μειωτικό συντελεστή		Επιφάνεια Αυθαιρέτου σε υπόγεια στάθμη ή πατάρι ή σοφίτα	
< 50% της επιτρεπόμενης δόμησης	1	Αναγράφεται η αυθαίρετη επιφάνεια που δεν καλύπτεται από την Ο.Α. με χώρους κύριας χρήσης και συγκρίνεται με τον επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης σ.δ. που ισχύει για το ακίνητο/ιδιοκτησία (παρ. 2 του άρθρου 18). Δεν επιλέγονται τα 5 α-β-γ-δ όταν δεν υπάρχει Ο.Α. στο οικοπέδο/γήπεδο	1,0
Από 50 έως 100% της επιτρεπόμενης δόμησης	1,3		
Από 100 έως 200% της επιτρεπόμενης δόμησης	1,6		
Χωρίς υπέρβαση	0,2-0,40	Ανάλογα με το ποσοστό υπέρβασης ύψους και χρησιμοποιείται αποκλειστικά και μόνο στην περίπτωση υπέρβασης ύψους χωρίς υπέρβαση δόμησης	

Εικόνα 4.5.14δ: Υπολογισμός Προστίμου – Συντελεστής Δόμησης

13. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ	ΠΡΟΣΤΙΜΟ
Προ της 9/6/1975	500 €	ΜΟΝΟ το παράβολο των 500€ για κατοικία	
Μέχρι 31/12/1982	0,15	Η ακριβής ημερομηνία της παράβασης βεβαιώνεται με υπεύθυνη δήλωση από τον ιδιοκτήτη, η οποία συνοδεύεται από δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες που την τεκμηριώνει. Ειδικά για τις περιπτώσεις αυθαίρετης αλλαγής χρήσης δύναται να προσκομίζονται ιδιωτικά έγγραφα βεβαίαιας χρονολογίας κατά την έννοια του άρθρου 446 του κώδικα Πολιτικής Δικονομίας	0,8
Από 01/01/1983 έως 31/12/2003	0,80		
Από 01/01/2004 έως 28/02/2011	1,00		

Εικόνα 4.5.14ε: Υπολογισμός Προστίμου – Συντελεστής Παλαιότητας

Στο συντελεστή δόμησης επιλέχθηκε η μονάδα καθώς η υπέρβαση δεν είναι μεγαλύτερη από το 50% του επιτρεπόμενου ορίου και στο συντελεστή παλαιότητας επιλέχθηκε η τιμή 0.80 αφού είναι χτισμένη το 1983.

15. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ	ΠΡΟΣΤΙΜΟ
Τελικό Πρόστιμο	-	Επιφάνεια x Τιμή Ζώνης x 15% x Επιλεγμένοι Συντελεστές (αν δεν υπάρχει Ο.Α. δεν επιλέγονται και οι συντελεστές δόμησης, κάλυψης, πλάγιας απόστασης και πρασιάς)	953,9

Εικόνα 4.5.14στ: Τελικός Υπολογισμός Προστίμου

Το τελικό πρόστιμο υπολογίστηκε ίσο με 953.9€. Σε αυτό το ποσό περιλαμβάνεται το παράβολο υπέρ του δημοσίου που είναι ίσο με 500€ αλλά όχι το ποσοστό ανταπόδοσης που είναι 15€. Ο ιδιοκτήτης στο συγκεκριμένο παράδειγμα επέλεξε την εφάπαξ δόση με έκπτωση 20%. Επομένως, το τελικό ποσό είναι **763,09€**.

### 4.5.3 Ρύθμιση Αυθαίρετης Κατοικίας σε Αιγιαλό

Το συγκεκριμένο παράδειγμα αφορά τη ρύθμιση μίας αυθαίρετης κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχή. Το ακίνητο βρίσκεται εκτός του οικισμού Ραβδούχας με εμβαδόν οικοπέδου 232,15 τ.μ. το οποίο ωστόσο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις Πολεοδομικές Διατάξεις που ισχύουν σήμερα (Π.Δ. 24-5-85, ΦΕΚ270/Δ’/31-5-85). Αξίζει να σημειωθεί ότι στη θέση που βρίσκεται το αγροτεμάχιο, έχει πραγματοποιηθεί οριοθέτηση αιγιαλού σύμφωνα με την υπ’ αριθμό 1072/820/28-5-1997 απόφαση Νομάρχη Χανίων, η οποία δημοσιεύτηκε στην εφημερίδα της Κυβερνήσεως με το ΦΕΚ 547/Δ’/26-6-1997. Μετά την εφαρμογή της οριοθέτησης της γραμμής του αιγιαλού ρυμοτομεί την ιδιοκτησία σε επιφάνεια 138,24τ.μ. και η τελική του η ιδιοκτησία είναι 93,91 τ.μ.





Το κτίριο που εμπεριέχεται στο παραπάνω περιγραφόμενο αγροτεμάχιο, αποτελείται από ένα ισόγειο κεραμοσκεπές τμήμα κτιρίου εμβαδού 43,28 τ.μ. και ένα ισόγειο πλακοσκεπές εμβαδού 4,12 τ.μ. Το συνολικό εμβαδόν του κτιρίου είναι 47,40 τ.μ. στο οποίο εμπεριέχονται 2 κατοικίες.

**Καθεστώς Υπαγωγής:** Σύμφωνα με το άρθρο 2 του ν.4178/2013, απαγορεύεται η υπαγωγή σε αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες βρίσκονται εντός του αιγιαλού ή του παλαιού αιγιαλού. Εξαιρέση αποτελούν τα κτίσματα που οποία προϋφίσταται της ισχύς του νόμου 1337/1983 ή κατά το χρόνο κατασκευής τους ήταν εκτός παλαιού αιγιαλού. Σύμφωνα με το ίδιο άρθρο, απαγορεύεται η υπαγωγή στο νόμο των κτισμάτων εντός της ζώνης παραλίας με εξαίρεση τις περιπτώσεις που δεν έχει συντελεστεί απαλλοτρίωση και οι κατασκευές προϋφίσταται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης.

Συντάχθηκε λοιπόν, τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο δείχνει ότι κομμάτι του κτίσματος επιφάνειας 4,22τ.μ. είναι εντός του αιγιαλού και δεν υπάγεται στις διατάξεις του νόμου διότι παρ’ όλο που προϋφίσταται του νόμου 1337/1983, δεν είχε οριοθετηθεί παλαιός αιγιαλός. Όσον αφορά τη ζώνη παραλίας, δεν έχει συντελεστεί απαλλοτρίωση και προϋφίσταται της ζώνης το κτίσμα όπως φαίνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα και άρα υπάγεται στο νόμο 4178/2013.

**Αυθαιρεσίες:** α) Ισόγειο κτίσμα κεραμοσκεπές με χρήση κατοικία εμβαδού 39,06τ.μ. (το κομμάτι εκτός αιγιαλού και παραλίας), χωρίς οικοδομική άδεια, χωρίς αλλαγή χρήσης με συνολικό ύψος χαμηλότερο του επιτρεπόμενου ορίου της περιοχής (5,20μ). Κατασκευασμένο πριν του 1983, β) εργασίες του άρθρου 18 όπως αντικατάσταση στέγης (ελενίτ σε κεραμίδια), αντικατάσταση εξωτερικών κουφωμάτων, νέα δάπεδα στο εσωτερικό και ελαιοχρωματισμοί. Για αυτές τις εργασίες υπολογίζεται ο προϋπολογισμός τους μέσω του Παραρτήματος Β’ του νόμου 4178/2013 και χρεώνονται πρόστιμο 500€ ανά 15.000€ προϋπολογισμού και γ) Ισόγειο κτίσμα πλακοσκεπές με χρήση WC κατοικίας, εμβαδού 4,12 τ.μ., χωρίς Ο.Α., χωρίς αλλαγή χρήσης, μέσα στα επιτρεπτά όρια ύψους της περιοχής και έτους κατασκευής πριν του 2003.

Φύλλο καταγραφής #1	
Περιγραφή παράβασης	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ
Κατηγορία αυθαιρεσίας	Κατηγορία 5 Α. Βαρέτες κατασκευές άλλων χρήσεων που δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1-4 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 υπέγονται στις διατάξεις του ν. 4178/2013, εκτός αν είναι μικρότερα για 20 χρόνια ή επιβολή κυρώσεων με την καταβολή του προστίμου και του ενιαίου ετήσιου προστίμου που προβλέπονται στο παραπάνω νόμο, δύναται να εξαιρεθούν οριστά τις κατεδαφιστεί υπό τις προϋποθέσεις που τίθενται στην παρ. 6 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013.
Είδος χρήσης	Άλλη κατοικία
Αλλαγή χρήσης	Όχι
Υπέρβαση δόμησης	39,06 τμ κύριων χώρων 0 τμ χώρων μειωτ. συντελ. <50% της επιτρεπόμενης δόμησης
Υπέρβαση καθ' ύψος	0 εκατοστά Όχι
Υπέρβαση κάλυψης	0 τμ Όχι
Παραβίαση πλαισίων αποστάσεων	Όχι
Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο	Όχι
Ειδικές συνθήκες	
Παλαιότητα	Μέχρι 31/12/1982
Πρόχειρη κατασκευή	<input type="checkbox"/>
Τύπος αυθαιρεσίας	Ρύθμιση
Κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα)	0 κμ
πισίνα εμβ. < 35τμ ή για ΑΜΕΑ ή με πυροσβεστικό κρουνό	<input type="checkbox"/>
Διαφορετική διαμερισμάτωση	<input type="checkbox"/>
Αριθμός λοιπών πολεοδομικών και κτιριοδομικών παραβάσεων	0

Εικόνα 4.5.15: Φύλλο Καταγραφής για 1<sup>ο</sup> κτίσμα – Πληροφοριακό Σύστημα ΤΕΕ



Η παλαιότητα των κατασκευών καθορίστηκε από δημόσια έγγραφα, δήλωση ιδιοκτήτη και αεροφωτογραφίες.

Επόμενο στάδιο είναι ο υπολογισμός του προστίμου. Για τα ισόγεια κτίσματα ισχύουν τα εξής:

<b>Στοιχεία υπολογισμού δήλωσης:</b>	
Τιμή ζώνης	550,00 €
Οικοδομική Άδεια	Όχι
Εντός σχεδίου ή οικισμού	Όχι
Επικρατούσα χρήση	Άλλη κατοικία
Τύπος κτιρίου	Ιδιωτικό
Παραδοσιακός οικισμός	Εκτός παραδοσιακού οικισμού/τμήματος πόλης

Εικόνα 4.5.16: Στοιχεία Υπολογισμού Προστίμου – Πληροφοριακό Σύστημα ΤΕΕ

Ωστόσο, διαφέρουν στο εμβαδόν και στην παλαιότητα και έτσι διαμορφώνονται τα 2 πρόστιμα ως εξής:

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ		ΠΡΟΣΤΙΜΟ
1.ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ	Τιμή Εκκίνησης Τ.Ζ	550,00 €
2. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ
ΝΑΙ	1,0	Θεωρείται ότι υπάρχει οικοδομική άδεια και όταν υφίσταται κτίριο προ του 1955, ή όταν υπάρχει απόφαση εξαιρέσεως από την κατεδάφιση ν.1337/1983
ΌΧΙ	2,0	Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια όταν προκύπτει από την τεχνική έκθεση του μηχανικού ότι: α)αντί για λυόμενο κτίσμα με βάση την οικοδομική άδεια διαπιστώθηκε η ύπαρξη κτίσματος με συμβατική κατασκευή, β) το οικόπεδο/γήπεδο δεν είναι άρτιο/οικοδομήσιμο, παρά τα αντίθετως αναφερόμενα στη σχετική Ο.Α. γ) το οικόπεδο/γήπεδο είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάκτησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η Ο.Α και δ) το κτίριο το οποίο κατασκευάστηκε δεν σχετίζεται με το προβλεπόμενο στην Ο.Α. διότι έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με τα προβλεπόμενα από την Ο.Α.
		ΠΡΟΣΤΙΜΟ
		2,0

Εικόνα 4.5.15α: Τιμή Ζώνης – Συντελεστής Οικοδομικής Άδειας

3. ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ / ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ	ΠΡΟΣΤΙΜΟ
α) ΝΑΙ	1,0	Η αυθαίρετη κατασκευή είναι εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ανεξάρτητα αν έχει κυρωθεί ή όχι η σχετική πράξη εφαρμογής	1,7
β) ΌΧΙ	1,7	Η αυθαίρετη κατασκευή είναι εκτός σχεδίου ανεξάρτητα αν έχει κατασκευαστεί σε γήπεδο που βρίσκεται εντός ζώνης οικισμού	
γ) Τύπος Κτιρίου		ιδιωτικό	ιδιωτικό
		δημόσιο	
		ΟΤΑ χωρίς ιδιοχρήση	Εκτός Παραδοσιακού οικισμού/τμήματος πόλης
δ) Τυχόν Ειδικά Χαρακτηριστικά		Σε παραδοσιακό οικισμό/τμήμα πόλης (άρθρο 13.1-χωρίς διαδικασία Επιτροπής)	
		Σε παραδοσιακό οικισμό/τμήμα πόλης (άρθρο 13.2-με διαδικασία Επιτροπής)	
		Σε διατηρητέο κτίριο	
*Πρόχειρη Κατασκευή		Άμα πρόκειται για πρόχειρη κατασκευή	

Εικόνα 4.5.15β: Συντελεστής Εκτός Σχεδίου

4. ΕΙΔΟΣ ΧΡΗΣΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ	ΠΡΟΣΤΙΜΟ
Κύρια και Μοναδική Κατοικία	0,4	Βάσει των προϋποθέσεων της παρ. 3 του άρθρου 19, καθώς και γεωργικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές-ισχυοκαλλιερητικές παραγωγικές μονάδες (βιοτεχνίες-βιομηχανίες) συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων	0,5
Άλλη κατοικία	0,5 / 0,6	Τιμή Ζώνης ≤ 1000€ / Τιμή Ζώνης ≥ 1000€	
Τουρισμός,Βιομηχανία	0,6	Τουριστικές εγκαταστάσεις βάσει οικοδομικής άδειας & Βιομηχανικές εγκαταστάσεις εξαιρουμένων των σχετικών με τη μεταποίηση πρωτογενούς τομέα	
Υπηρεσίες	0,6	Όλες οι χρήσεις που δεν περιλαμβάνονται στις προηγούμενες κατηγορίες	

Εικόνα 4.5.15γ: Συντελεστής Είδους Χρήσης



Οι παραπάνω συντελεστές αφορούν και τα 2 ισόγεια κτίσματα. Ακολουθεί η εισαγωγή των τιμών της επιφάνειας των αυθαίρετων κατασκευών και η τιμή του συντελεστή παλαιότητας.

6. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ	ΠΡΟΣΤΙΜΟ
Τετραγωνικά μέτρα κύριων χώρων	39,06	Επιφάνεια αυθαίρετου με κύρια χρήση	39,06
Τετραγωνικά μέτρα κύριων χώρων με μειωτικό συντελεστή	0	Επιφάνεια Αυθαίρετου σε υπόγεια στάθμη ή πατάρι ή σοφίτα	
< 50% της επιτρεπόμενης δόμησης	1	Αναγράφεται η αυθαίρετη επιφάνεια που δεν καλύπτεται από την Ο.Α. με χώρους κύριας χρήσης και συγκρίνεται με τον επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης σ.δ. που ισχύει για το ακίνητο/ιδιοκτησία (παρ. 2 του άρθρου 18). Δεν επιλέγονται τα 5 α-β-γ-δ όταν δεν υπάρχει Ο.Α. στο οικοπέδο/γήπεδο	1,0
Από 50 έως 100% της επιτρεπόμενης δόμησης	1,3		
Από 100 έως 200% της επιτρεπόμενης δόμησης	1,6		
Χωρίς υπέρβαση	0,2-0,40	Ανάλογα με το ποσοστό υπέρβασης ύψους και χρησιμοποιείται αποκλειστικά και μόνο στην περίπτωση υπέρβασης ύψους χωρίς υπέρβαση δόμησης	

Εικόνα 4.5.15δ: Συντελεστής Δόμησης για το 1<sup>ο</sup> κτίσμα

13. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ	ΠΡΟΣΤΙΜΟ
Προ της 9/6/1975	500 €	ΜΟΝΟ το παράβολο των 500€ για κατοικία	
Μέχρι 31/12/1982	0,15	Η ακριβής ημερομηνία της παράβασης βεβαιώνεται με υπεύθυνη δήλωση από τον ιδιοκτήτη, η οποία συνοδεύεται από δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες που την τεκμηριώνει. Ειδικά για τις περιπτώσεις αυθαίρετης αλλαγής χρήσης δύναται να προσκομίζονται ιδιωτικά έγγραφα βεβαίαις χρονολογίας κατά την έννοια του άρθρου 446 του κώδικα Πολιτικής Δικονομίας	0,15
Από 01/01/1983 έως 31/12/2003	0,80		
Από 01/01/2004 έως 28/07/2011	1,00		

Εικόνα 4.5.15ε: Συντελεστής Παλαιότητας για το 1<sup>ο</sup> κτίσμα

15. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ	ΠΡΟΣΤΙΜΟ
Τελικό Πρόστιμο	-	Επιφάνεια x Τιμή Ζώνης x 15% x Επιλεγμένοι Συντελεστές (αν δεν υπάρχει Ο.Α. δεν επιλέγονται και οι συντελεστές δόμησης, κάλυψης, πλάγιας απόστασης και πρασιάς)	821,7

Εικόνα 4.5.15στ: Υπολογισμός Προστίμου για το 1<sup>ο</sup> κτίσμα

6. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ	ΠΡΟΣΤΙΜΟ
Τετραγωνικά μέτρα κύριων χώρων	4,12	Επιφάνεια αυθαίρετου με κύρια χρήση	4,12
Τετραγωνικά μέτρα κύριων χώρων με μειωτικό συντελεστή	0	Επιφάνεια Αυθαίρετου σε υπόγεια στάθμη ή πατάρι ή σοφίτα	
< 50% της επιτρεπόμενης δόμησης	1	Αναγράφεται η αυθαίρετη επιφάνεια που δεν καλύπτεται από την Ο.Α. με χώρους κύριας χρήσης και συγκρίνεται με τον επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης σ.δ. που ισχύει για το ακίνητο/ιδιοκτησία (παρ. 2 του άρθρου 18). Δεν επιλέγονται τα 5 α-β-γ-δ όταν δεν υπάρχει Ο.Α. στο οικοπέδο/γήπεδο	1,0
Από 50 έως 100% της επιτρεπόμενης δόμησης	1,3		
Από 100 έως 200% της επιτρεπόμενης δόμησης	1,6		
Χωρίς υπέρβαση	0,2-0,40	Ανάλογα με το ποσοστό υπέρβασης ύψους και χρησιμοποιείται αποκλειστικά και μόνο στην περίπτωση υπέρβασης ύψους χωρίς υπέρβαση δόμησης	

Εικόνα 4.5.15ζ: Συντελεστής Δόμησης για το 2<sup>ο</sup> κτίσμα

13. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ	ΠΡΟΣΤΙΜΟ
Προ της 9/6/1975	500 €	ΜΟΝΟ το παράβολο των 500€ για κατοικία	
Μέχρι 31/12/1982	0,15	Η ακριβής ημερομηνία της παράβασης βεβαιώνεται με υπεύθυνη δήλωση από τον ιδιοκτήτη, η οποία συνοδεύεται από δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες που την τεκμηριώνει. Ειδικά για τις περιπτώσεις αυθαίρετης αλλαγής χρήσης δύναται να προσκομίζονται ιδιωτικά έγγραφα βεβαίαις χρονολογίας κατά την έννοια του άρθρου 446 του κώδικα Πολιτικής Δικονομίας	0,80
Από 01/01/1983 έως 31/12/2003	0,80		
Από 01/01/2004 έως 28/07/2011	1,00		

Εικόνα 4.5.15η: Συντελεστής Παλαιότητας για το 2<sup>ο</sup> κτίσμα



15. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ	ΠΡΟΣΤΙΜΟ
Τελικό Πρόστιμο	-	Επιφάνεια x Τιμή Ζώνης x 15% x Επιλεγμένοι Συντελεστές (αν δεν υπάρχει Ο.Α. δεν επιλέγονται και οι συντελεστές δόμησης, κάλυψης, πλάγιας απόστασης και πρασιάς)	462,3

Εικόνα 4.5.15θ: Υπολογισμός Πρόστιμου για το 2<sup>ο</sup> κτίσμα

Σειρά τώρα έχει ο υπολογισμός του προστίμου για τις εργασίες που αναφέρονται στο άρθρο 18 του νόμου. Πιο συγκεκριμένα, από τις τιμές του παραρτήματος Β' προκύπτει ο παρακάτω πίνακας:

*14. ΛΟΙΠΕΣ ΠΑΡΑΒΙΑΣΕΙΣ					
a/a	Είδος Εργασίας	Μονάδας Μέτρησης	Τιμή Μονάδας €	Ποσότητα	Σύνολο €
5	Επιχρίσματα				
5,01	Ασβεστοσιμεντοκοινιάματα τριπτά	m <sup>2</sup>	5,86	131,28	769,30 €
7	Στρώσεις Δαπέδων				
7,01	Με τοιμεντοκονία	m <sup>2</sup>	8,8	47,4	417,12 €
7,07	Με πλακίδια κεραμικά ή πορσελάνης	m <sup>2</sup>	35,22	47,4	1.669,43 €
8	Κουφώματα				
8,17	Ανοιγόμενα κουφώματα αλουμινίου	m <sup>2</sup>	105,64	10,29	1.087,04 €
15	Επικαλύψεις				
15,03	Ξύλινη στέγη αυτοφερόμενη με κεραμίδια	m <sup>2</sup>	70,44	61,85	4.356,71 €
17	Χρωματισμοί				
17,03	Πλαστικά επί τοίχου	m <sup>2</sup>	3,52	131,28	462,11 €
<b>Σύνολο</b>					<b>8.761,70 €</b>

Εικόνα 4.5.16α: Υπολογισμός Προϋπολογισμού – Παράρτημα Β'

Φύλλο καταγραφής #2	
Περιγραφή παράβασης	ΑΝΑΛΥΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ, ΟΠΩΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΤΕΓΗΣ, Η.Χ., ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ.
Κατηγορία αυθαιρέσιων	Κατηγορία 5 Αυθαιρέτα κατασκευασμένα χωρίς να δύνανται να ενταχιστούν στις κατηγορίες 1-4 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4178/2013 για απαγόρευση για 20 χρόνια η επιβολή κυρώσεων με την κατηγορία 5, παράρτημα και του εν λόγω ειδικού προστίμου που προβλέπονται από τον παραπάνω νόμο, ύστερα να ελατρωθούν οριστικά τις καταχωρήσεις από τις προϋποθέσεις που τίθενται στην περ. ε) του άρθρου 9 του ν. 4178/2013.
Είδος χρήσης	Άλλη κατοικία
Αλλαγή χρήσης	Όχι
Υπέρβαση δόμησης	0 τμ κύριων χώρων 0 τμ χώρων μειωτ. συντελ. <50% της επιτρεπόμενης δόμησης
Υπέρβαση καθ' ύψος	0 εκατοστά Όχι
Υπέρβαση κάλυψης	0 τμ Όχι
Παραβίαση πλάγιων αποστάσεων	Όχι
Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο	Όχι
Ειδικές συνθήκες	
Παλαιότητα	από 1/1/2004 μέχρι 28/7/2011
Πρόχειρη κατασκευή	<input type="checkbox"/>
Τύπος αυθαιρέσιων	Ρύθμιση
Κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα)	0 κμ
πισίνα εμβ. < 35τμ ή για ΑΜΕΑ ή με πυροσβεστικό κρουνό	<input type="checkbox"/>
Διαφορετική διαμερισμάτωση	<input type="checkbox"/>
Αριθμός λοιπών πολεοδομικών και κτηριοδομικών παραβάσεων	1

Εικόνα 4.5.16β: Απόσπασμα από Βεβαίωση Δήλωσης – Πληροφοριακό Σύστημα ΤΕΕ

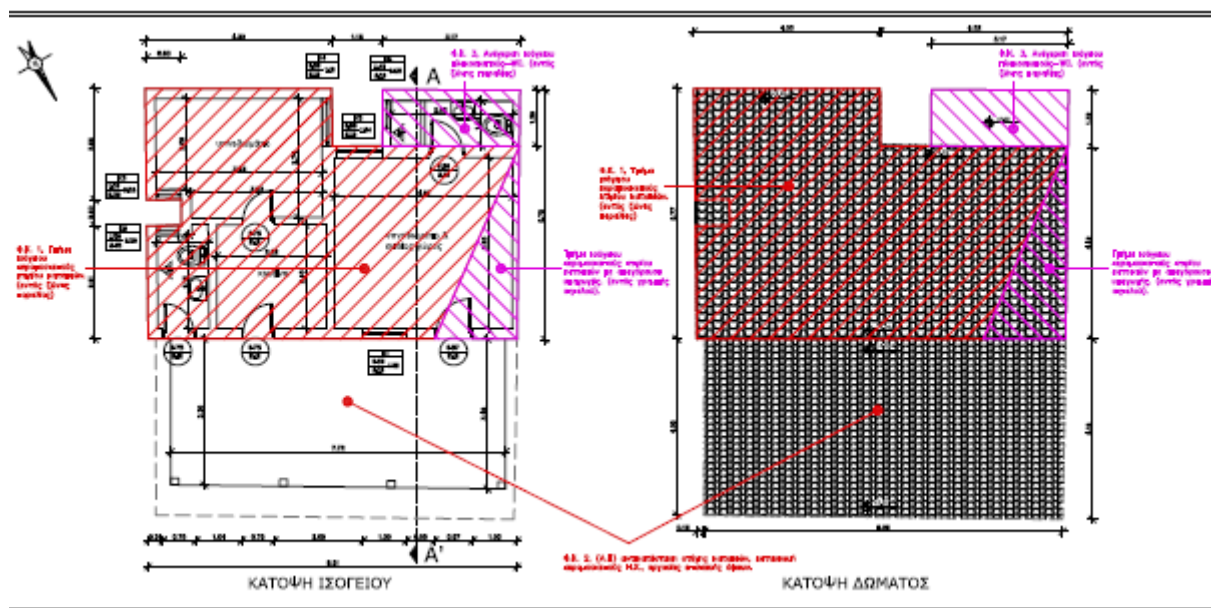
14. ΛΟΙΠΕΣ ΠΑΡΑΒΙΑΣΕΙΣ*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ	ΠΡΟΣΤΙΜΟ
Αριθμός Παραβιάσεων	1	Σημειώνεται ο αριθμός των παραβιάσεων που προκύπτει από το ηθλικόν του συνολικού προϋπολογισμού κατά το παράρτημα δια του ποσού των 15.000€ στρογγυλοποιημένο προς τα πάνω. Συμπληρώνονται και αυτές σε φύλλο καταγραφής, χωρίς τη χρήση των συντελεστών 1-12	500 €

Εικόνα 4.5.16γ: Υπολογισμός Προστίμου

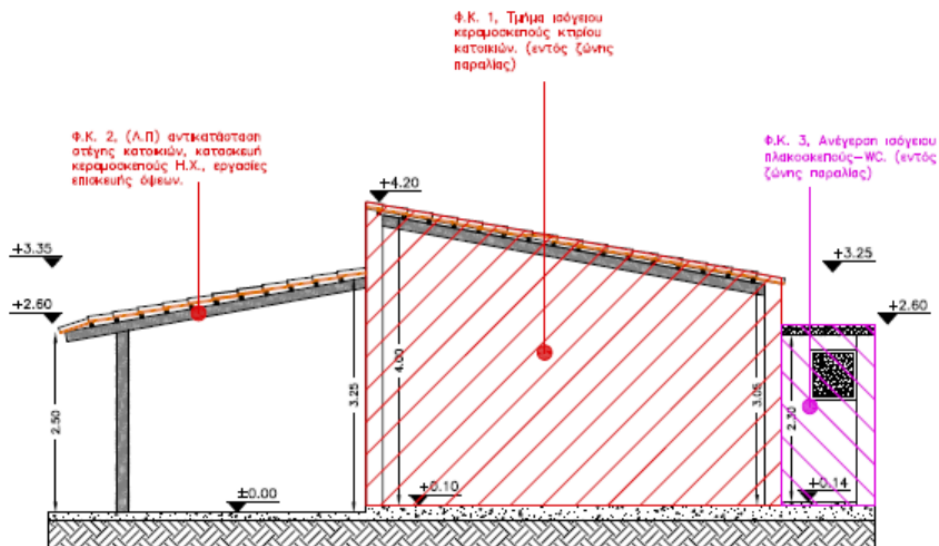
Όπως φαίνεται στην εικόνα 4.5.16β το πρόστιμο για αυτές τις κατασκευές είναι ίσο με 500€ καθώς  $8.761,70\text{€} / 15.000\text{€} = 0.68$ , άρα ίσο με μία παράβαση.

Επομένως, το συνολικό πρόστιμο που καλείται να πληρώσει ο πολίτης ανέρχεται στα 1.783,98€. Από αυτά τα 500€ είναι το παράβολο υπέρ του δημοσίου που μαζί με το ποσοστό ανταπόδοσης του ΤΕΕ, ίσο με 15€, πρέπει να καταβληθούν εφάπαξ για να περάσει στο στάδιο “υπαγωγής” η δήλωση. Στην προκειμένη ο πολίτης επέλεξε την πληρωμή εφάπαξ με έκπτωση 20% και έτσι πλήρωσε 927.83€ για το πρόστιμο που αφορά του κύριου χώρου, 500€ για το παράβολο και 15€ για το ποσοστό ανταπόδοσης ΤΕΕ, σύνολο: **1427.18€**.

Αναφορικά με τα δικαιολογητικά, ο μηχανικός κλήθηκε να καταθέσει όλα τα προβλεπόμενα από το άρθρο 11 του νόμου 4178/2013 καθώς υπάρχουν κατασκευές μετά του 1983. Επειδή, πρόκειται για ισόγειες κατασκευές, τότε το τοπογραφικό παίζει το ρόλο του διαγράμματος κάλυψης. Κατά τα άλλα, Υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη, αίτηση υπαγωγής, Ε9, κάτοψη, τοπογραφικό, τομή, φωτογραφίες, ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ, αποδεικτικό έτους κατασκευής ήταν απαραίτητα.

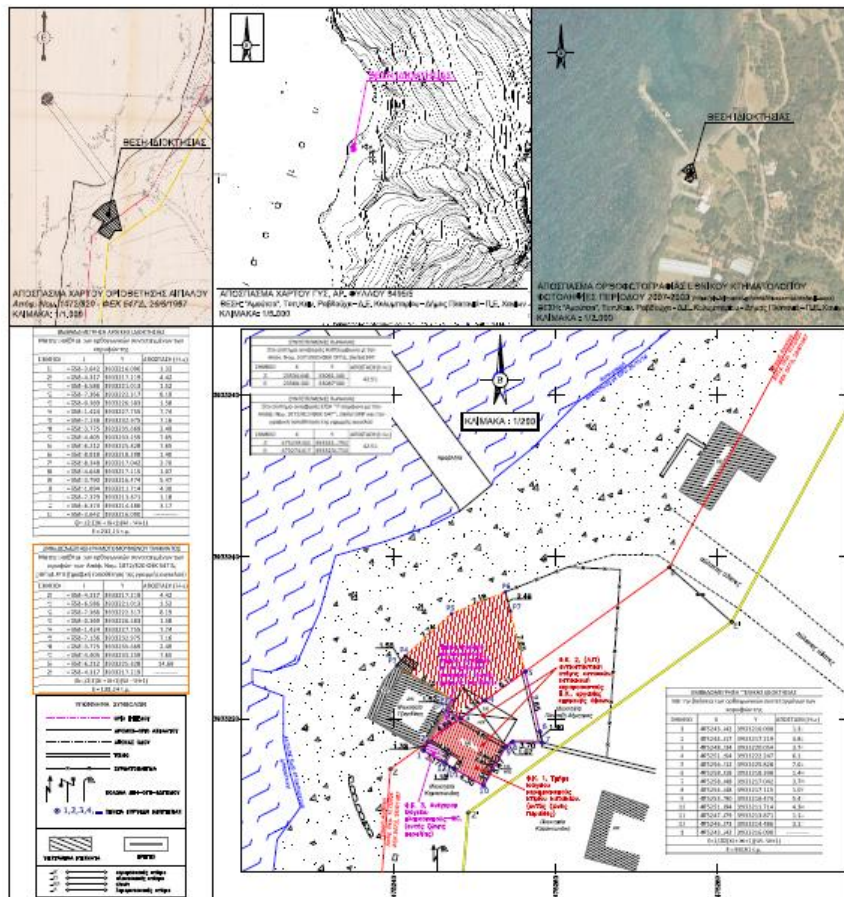


Εικόνα 4.5.17: Κάτοψη Κτιρίου



ΤΟΜΗ Α-Α'

Εικόνα 4.5.18: Τομή Κτιρίου



Εικόνα 4.5.19: Τοπογραφικό Διάγραμμα – Υλοποίηση αιγιαλού και καθορισμός τμήματος προς κατεδάφιση



#### ΕΝΟΤΗΤΑ Α : ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΟΥ

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ :	ΧΑΝΙΩΝ ΚΡΗΤΗΣ		
ΔΗΜΟΣ :	ΠΛΑΤΑΝΙΑ		
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ :	ΡΑΒΔΟΥΧΑ (εκτός) - "Αμούτσα"	Τ.Κ.	73006
ΟΝΟΜΑ ΚΤΙΡΙΟΥ :			
ΧΡΗΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ :	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ		
ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ :	<input type="radio"/> ΝΑΙ	<input checked="" type="radio"/> ΟΧΙ	
ΥΠΑΓΩΓΗ ΣΤΙΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ :	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3 <input type="radio"/> 4 <input checked="" type="radio"/> 5
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ(ΩΝ) :	Ισογείο 1 ορόφου 1τ (ΝΙΚΗΦΟΡΟΥ (100%))		
ΜΕΓΙΣΤΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΡΟΣΩΠΩΝ ΠΟΥ ΣΥΝΑΘΡΟΙΖΟΝΤΑΙ ΣΤΟ ΚΤΙΡΙΟ :	<input checked="" type="radio"/> ≤ 9	<input type="radio"/> 10 – 99	<input type="radio"/> ≥ 100

#### ΕΝΟΤΗΤΑ Β : ΓΕΝΙΚΑ ΣΕΙΣΜΟΛΟΓΙΚΑ ΚΑΙ ΕΔΑΦΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Ζώνη Σεισμικής Επικινδυνότητας κατά Ε.Α.Κ.				
<input type="radio"/> I	<input checked="" type="radio"/> II	<input type="radio"/> III		
Κατάταξη/Κατηγορία Εδάφους κατά Ε.Α.Κ.				
<input type="radio"/> Α	<input checked="" type="radio"/> Β	<input type="radio"/> Γ	<input type="radio"/> Δ	<input type="radio"/> Χ

#### ΕΝΟΤΗΤΑ Γ : ΔΟΜΙΚΟΣ ΤΥΠΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ

Δομικός Τύπος του κτιρίου (σύμφωνα με τους συνημμένους Πίνακες δομικών τύπων, Δ.Τ.)			
<input type="radio"/> ΟΣα	<input type="radio"/> ΟΣβ	<input type="radio"/> ΟΣγ	
<input type="radio"/> ΠΟΣ1	<input type="radio"/> ΠΟΣ2		
<input checked="" type="radio"/> ΤΑ	<input type="radio"/> ΤΔ	<input type="radio"/> ΤΟ	<input type="radio"/> ΤΕ
<input type="radio"/> ΧΛ1α	<input type="radio"/> ΧΛ1β	<input type="radio"/> ΧΛ2α	<input type="radio"/> ΧΛ2β
Παρατηρήσεις : (από το συντάκτη του ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α.)			
Το σύνολο του ισόγειου κτιρίου αποτελείται από φέρουσα τοιχοποιία απο οπτοπλινθοδομή κατασκευασμένη χωρίς στατική μελέτη, το οποίο αφορά και το ισόγειο κεραμοσκεπές και το ισόγειο πλακοσκεπές (WC).			

Εικόνα 4.5.20: Ενότητα Α, Β & Γ Δελτίου Δομικής Τρωτότητας

#### ΕΝΟΤΗΤΑ Δ : ΓΕΝΙΚΑ ΤΕΧΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ

13. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ :	1	ΥΠΟΓΕΙΩΝ :	0
14. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΑΤΟΨΗΣ :	47,40		
15. ΟΛΙΚΗ ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ :	74,20		
16. ΕΤΟΣ ΑΡΧΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ :	1982		
17. ΕΤΟΣ ΚΑΙ ΕΙΔΟΣ ΤΕΛΕΥΤΙΑΣ ΠΡΟΣΘΗΚΗΣ :	1997 κατ επέκταση		
18. ΔΙΑΘΕΣΙΜΟΤΗΤΑ ΜΕΛΕΤΗΣ :	<input type="radio"/> ΝΑΙ	<input checked="" type="radio"/> ΟΧΙ	
19. ΧΡΗΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΑΥΤΟΨΙΑ/ΤΟΝ ΕΛΕΓΧΟΝ :	<input type="radio"/> ΝΑΙ	<input checked="" type="radio"/> ΟΧΙ	
20. ΕΧΕΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΕΙ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ :	<input type="radio"/> ΝΑΙ	<input checked="" type="radio"/> ΟΧΙ	
21. ΕΧΕΙ ΕΠΙΣΚΕΥΑΣΤΕΙ / ΕΝΙΣΧΥΘΕΙ :	<input checked="" type="radio"/> ΝΑΙ	<input type="radio"/> ΟΧΙ	
22. ΑΝ ΝΑΙ, ΓΙΑ ΠΟΙΑ ΑΙΤΙΑ ΚΑΙ ΠΟΤΕ :	ανακαινιση/2000		
23. ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΟΥ ΚΑΤΑ Ε.Α.Κ. :	<input type="radio"/> Σ1	<input checked="" type="radio"/> Σ2	<input type="radio"/> Σ3 <input type="radio"/> Σ4
24. ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ :	Στο (15) αναφέρεται η ολική επιφάνεια συμπεριλαμβανομένου των Η.Χ.		

#### ΕΝΟΤΗΤΑ Ε : ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΕΝΙΚΗΣ ΤΡΩΤΟΤΗΤΑΣ ΕΝΑΝΤΙ ΣΕΙΣΜΟΥ

(Σημειώνονται με Χ μόνον οι θετικές απαντήσεις στα παρακάτω ερωτήματα)

25.	Χωρίς Αντισεισμικό Κανονισμό	<input type="checkbox"/>
26.	Προηγούμενες σεισμικές επιβαρύνσεις, προβλήματα	<input type="checkbox"/>
27.	Κακή κατάσταση λόγω κακοτεχνιών ή/και ελλιπούς συντήρησης	<input type="checkbox"/>
28.	Κίνδυνος κρούσης με γειτονικά κτίρια (αλληλόδραση)	<input type="checkbox"/>
29.	«Ανοικτός» όροφος	<input type="checkbox"/>
30.	*Κανονική διάταξη τοιχοπλήρωσης σε κάτοψη	<input type="checkbox"/>
31.	Μεγάλο ύψος	<input type="checkbox"/>
32.	Μη κανονικότητα καθ' ύψος - σε τομή	<input type="checkbox"/>
33.	Μη κανονικότητα σε κάτοψη	<input type="checkbox"/>
34.	Ενδεχόμενο έντονης στρέψης	<input type="checkbox"/>
35.	Κοντά υποστυλώματα	<input type="checkbox"/>

Εικόνα 4.5.21: Ενότητα Δ & Ε Δελτίου Δομικής Τρωτότητας



**ΕΝΟΤΗΤΑ ΣΤ : ΣΤΟΙΧΕΙΑ «ΠΡΟΣΘΕΤΗΣ» ΤΡΩΤΟΤΗΤΑΣ**

36.	<p>Το πλήθος των περιπτώσεων αυθαίρετων προσθηκών-κατασκευών (ή/και χρήσεων), «εξαρτημένων» από στατική και αντισεισμική άποψη και με σημαντική επιρροή στην όλη τελική τρωτότητα (+ ή -), <b>ΔΕΝ</b> μπορεί να «τακτοποιηθεί», ταξινομηθεί, βαθμονομηθεί καταλλήλως, με επάρκεια και αξιοπιστία, όσο αφορά την «πρόσθετη» - «διαφορική» τρωτότητα (έναντι σεισμού).</p> <p>Σχετικώς, βλ. το πλήθος των απαραίτητων δεδομένων και περιπτώσεων κατά τα προηγούμενα Πεδία 5-7, 12, 16-22 και 25-35, αλλά και το πρόσθετο πλήθος που θα παρουσιασθεί κατά την εφαρμογή του Νόμου.</p> <p>Έτσι, προτείνεται τελική συνοπτική συναξιολόγηση και αυτού του προβλήματος κατά την τελική Βαθμολόγηση (Δομική) και Κατάταξη του Κτιρίου (βλ. Ενότητα Η), κατά την κρίση του Συντάκτη του Δ.Ε.ΔΟ.Τ.Α.</p>
-----	---

**ΕΝΟΤΗΤΑ Ζ : ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΗ ΤΡΩΤΟΤΗΤΑ ΕΝΑΝΤΙ ΑΛΛΩΝ ΑΙΤΙΩΝ**

37.	<p>Για τους ίδιους λόγους, όπως και στην περίπτωση της «πρόσθετης» τρωτότητας (έναντι σεισμού), βλ. Πεδίο 36, και τα άλλα δυναμικώς βλαπτικά αίτια <b>ΔΕΝ</b> μπορούν να περιληφθούν λεπτομερώς στο παρόν Δ.Ε.ΔΟ.Τ.Α., για τον σκοπό του Νόμου.</p> <p>Σχετικώς, <b>άλλα αίτια</b> μπορεί να είναι η αλλαγή χρήσης (π.χ. επιβάρυνση λόγω φορτίων βαρύτητας ή δονήσεων/ταλαντώσεων ή λόγω πυροθερμικού φορτίου ή λόγω της χρήσης καθεαυτής – λόγω βλαπτικών παραγόντων κ.λπ.), το ακατάλληλο έδαφος (επικλινές, ή λόγω καθιζήσεων, ολισθήσεων κ.λπ.), η πυρκαγιά (εσωτερική ή εξωτερική/δασική), η πλημμύρα κ.λπ., ενώ δεν μπορεί να αποκλεισθεί η συνέργια αιτίων.</p> <p>Έτσι, προτείνεται τελική συνοπτική συναξιολόγηση και αυτού του ενδεχομένου κατά την τελική βαθμολόγηση (Δομική) και Κατάταξη του Κτιρίου (βλ. Ενότητα Η), κατά την κρίση του Συντάκτη του Δ.Ε.ΔΟ.Τ.Α.</p>
-----	---

Εικόνα 4.5.23: Ενότητα Στ & Ζ Δελτίου Δομικής Τρωτότητας

**ΕΝΟΤΗΤΑ Η : ΤΕΛΙΚΗ ΒΑΘΜΟΛΟΓΗΣΗ (ΔΟΜΙΚΗ) ΚΑΙ ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΚΤΙΡΙΟΥ**

38.	<p><b>ΑΡΧΙΚΗ/ΓΕΝΙΚΗ ΔΟΜΙΚΗ ΒΑΘΜΟΛΟΓΙΑ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ (ΑΔΒ) :</b> Εκτιμάται, με ένα μόνον δεκαδικό ψηφίο, με βάση τις Ενότητες Α-Ε του Δ.Ε.ΔΟ.Τ.Α. και το συνημμένο Πίνακα ΑΔΒ, αναλόγως Δομικού Τύπου (ΔΤ).</p> <p>Δύο (2) σχετικά Παραδείγματα υπάρχουν στις Οδηγίες Συμπλήρωσης του Δ.Ε.ΔΟ.Τ.Α.</p>	<b>4,1</b>
39.	<p><b>ΤΕΛΙΚΗ ΔΟΜΙΚΗ ΒΑΘΜΟΛΟΓΙΑ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ (ΤΔΒ) :</b></p> <p>Εκτιμάται, με ένα μόνον δεκαδικό ψηφίο, με βάση την ΑΔΒ (έναντι σεισμού, αβ/βλ. προηγούμενο Πεδίο 38), συνεκτιμώντας την «πρόσθετη» τρωτότητα (έναντι σεισμού, Πεδίο 36) και την ενδεχομένως πρόσθετη τρωτότητα έναντι άλλων αιτίων (Πεδίο 37), έτσι ώστε τελικώς <math>t_b \leq \alpha\beta</math></p>	<b>4,1</b>
40.	<p><b>ΤΕΛΙΚΗ ΔΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ (ΤΔΚ) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Για <math>t_b \leq 4.0</math> , Κατηγορία Υ</li> <li>• Για <math>4.0 &lt; t_b &lt; 5.5</math> , Κατηγορία Μ</li> <li>• Για <math>t_b \geq 5.5</math> , Κατηγορία Χ</li> </ul>	<b>Μ</b>

Εικόνα 4.5.24: Ενότητα Η Δελτίου Δομικής Τρωτότητας – Τελική Βαθμολόγηση





“Ανάλυση της Διαδικασίας Ρύθμισης Αυθαιρέτων κατά ν.4178/2013 & Ανάπτυξη Διαδικτυακής Εφαρμογής ως Εργαλείο Χάραξης Πολιτικής Διοίκησης Γης”

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΡΧΙΚΗΣ, ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΟΜΙΚΗΣ ΒΑΘΜΟΛΟΓΙΑΣ (ΑΔΒ)														5
ΠΕΔΙΟ ΔΕΔΟΤΑ	ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ	ΟΠΛΩΜΕΝΟ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ			ΠΡΟΚΑΤΑΣΚΕΥΗ		ΦΕΡΟΥΣΑ ΤΟΙΧΟΠΟΙΑ				ΧΑΛΥΒΔΙΝΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ			
		ΟΣα	ΟΣβ	ΟΣγ	ΠΟΣ1	ΠΟΣ2	ΤΑ	ΤΔ	ΤΟ	ΤΕ	ΧΛ1α	ΧΛ1β	ΧΛ2α	ΧΛ2β
12	Βασική Βαθμολογία, αναλόγως ΔΤ	6	7	8	5	6,5	5,5	6,5	7	6,5	10	10	7	9
10	Ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας I	-0,5	-1	-0,5	-0,5	-1	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-	-0,5	-0,5
10	Ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας II ή III	-1,5	-1,5	-1	-1	-1,5	-1,5	-1	-1	-1	-1	-	-1	-1
11	Έδαφος κατηγορίας αποδεδειγμένως Α	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
11	Έδαφος κατηγορίας Β	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
11	Έδαφος κατηγορίας Γ ή Δ	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6
11,13	Έδαφος Γ ή Δ και άνω των 5 ορόφων	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8
11	Έδαφος κατηγορίας Χ	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8
25	Χωρίς Αντισεισμικό Κανονισμό	-0,5	-	-	-	-	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-	-0,5	-
26	Προηγούμενες σεισμικές επιβαρύνσεις, προβλήματα	-1	-0,5	-0,5	-1	-1	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
27	Κακή κατάσταση	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
28	Κρούση με γετονικά κτίρια	-0,5	-0,5	-	-0,5	-0,5	-	-	-	-	-	-	-	-
29-35	PILOTIS ή/και κοντά υποστυλώματα	-1,5	-1,5	-0,5	-0,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	Κανονική διάταξη τοιχοπλήρωσης σε κάτοψη	0,5	0,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	Μεγάλο ύψος	-1	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-1	-1	-	-1	-	-1
32	Μη κανονικότητα σε τομή	-1	-0,5	-0,5	-1	-1	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
33	Μη κανονικότητα σε κάτοψη	-1	-0,5	-0,5	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
34	Στρέψη (έντονη)	-0,5	-0,5	-0,5	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
5,9	Ένταση λειτουργίας (0 έως 1,2)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
9	Αριθμός χρηστών ≤ 9	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2
9	Αριθμός χρηστών 10-99	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4
9	Αριθμός χρηστών ≥100	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6
<b>ΑΡΧΙΚΗ ΔΟΜΙΚΗ ΒΑΘΜΟΛΟΓΙΑ (αβ)</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>4,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Εικόνα 4.5.25: Πίνακας Αρχικής, Γενικής Δόμησης Βαθμολογίας

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΡΧΙΚΗΣ, ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΟΜΙΚΗΣ ΒΑΘΜΟΛΟΓΙΑΣ (ΑΔΒ)														6
ΠΕΔΙΟ ΔΕΔΟΤΑ	ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ	ΟΠΛΩΜΕΝΟ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ			ΠΡΟΚΑΤΑΣΚΕΥΗ		ΦΕΡΟΥΣΑ ΤΟΙΧΟΠΟΙΑ				ΧΑΛΥΒΔΙΝΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ			
		ΟΣα	ΟΣβ	ΟΣγ	ΠΟΣ1	ΠΟΣ2	ΤΑ	ΤΔ	ΤΟ	ΤΕ	ΧΛ1α	ΧΛ1β	ΧΛ2α	ΧΛ2β
12	Βασική Βαθμολογία, αναλόγως ΔΤ	0	0	0	0	0	5,5	0	0	0	0	0	0	0
10	Ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	Ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας II ή III	0	0	0	0	0	-1,5	0	0	0	0	0	0	0
11	Έδαφος κατηγορίας αποδεδειγμένως Α	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	Έδαφος κατηγορίας Β	0	0	0	0	0	-0,3	0	0	0	0	0	0	0
11	Έδαφος κατηγορίας Γ ή Δ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11,13	Έδαφος Γ ή Δ και άνω των 5 ορόφων	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	Έδαφος κατηγορίας Χ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	Χωρίς Αντισεισμικό Κανονισμό	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	Προηγούμενες σεισμικές επιβαρύνσεις, προβλήματα	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	Κακή κατάσταση	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	Κρούση με γετονικά κτίρια	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29-35	PILOTIS ή/και κοντά υποστυλώματα	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	Κανονική διάταξη τοιχοπλήρωσης σε κάτοψη	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	Μεγάλο ύψος	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	Μη κανονικότητα σε τομή	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	Μη κανονικότητα σε κάτοψη	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	Στρέψη (έντονη)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5,9	Ένταση λειτουργίας (0 έως 1,2)	0	0	0	0	0	0,6	0	0	0	0	0	0	0
9	Αριθμός χρηστών ≤ 9	0	0	0	0	0	-0,2	0	0	0	0	0	0	0
9	Αριθμός χρηστών 10-99	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	Αριθμός χρηστών ≥100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>ΑΡΧΙΚΗ ΔΟΜΙΚΗ ΒΑΘΜΟΛΟΓΙΑ (αβ)</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>4,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Εικόνα 4.5.26: Πίνακας Αρχικής, Γενικής Δόμησης Βαθμολογίας



#### 4.5.4 Ρύθμιση Αυθαίρετης Κατοικίας σε Εκτός Σχεδίου Περιοχή

Η συγκεκριμένη υπόθεση αφορά ρύθμιση αυθαίρετης κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχή με Ο.Α. η οποία όμως περιέχει ψευδή στοιχεία. Πιο συγκεκριμένα το ακίνητο βρίσκεται στα Δρακιανά (Τοπική Κοινότητα Μαθές, Δημοτικής Ενότητας Γεωργιούπολης, Δήμος Αποκορώνου, Π.Ε. Χανίων). Περιέχει ένα διώροφο πλακοσκεπές κτίσμα (κτίριο Α') με χρήση κατοικίας, μία κολυμβητική δεξαμενή και μια κεραμοσκεπής αποθήκη. Στο οικόπεδο έχει εκδοθεί Ο.Α. αλλά διαπιστώθηκε ότι η επιφάνεια του οικοπέδου σύμφωνα με την άδεια είναι 4.111,88 τ.μ. αλλά από την αυτοψία που πραγματοποίησε ο μηχανικός προέκυψε ότι το εμβαδόν του οικοπέδου είναι 3.521,80 τ.μ. Σύμφωνα λοιπόν, με το ΦΕΚ 39Β'/14-1-2014, που τροποποιεί το παράρτημα Α', θεωρήθηκε ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπόμενων να κατασκευαστούν από την οικοδομική άδεια.

Η οικοδομική άδεια προέβλεπε κατασκευή ενός ισογείου κεραμοσκεπούς κτίσματος (πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος και ξύλινη στέγη με κεραμίδια εδραζόμενη στην πλάκα) εξωτερικών διαστάσεων 9.50μ. x 13.00μ. και υπόγειο διαστάσεων 6.50μ. x 3.85μ. Οι εξωτερικές διαστάσεις και το ύψος του ισογείου έχουν τηρηθεί στο ακέραιο.

**Γεωτεμάχιο:** Είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν σήμερα (Π.Δ. 29-3-2011, ΦΕΚ60Α'/31-3-2011-Natura 2000) ως έχον εμβαδόν μικρότερο των 4.000 τ.μ. κατά παρέκκλιση. Βρίσκεται εντός Ζ.Ο.Ε. (ΠΔ 22-3-1990, ΦΕΚ 2121Δ'/10-4-1990) και συγκεκριμένα εντός Περιοχής 1. Βρίσκεται εντός Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. του πρώην Καποδιστριακού Δήμου Γεωργιούπολης). Έχει πρόσωπο σε αγροτική οδό από τη δυτική πλευρά του.

**Καθεστώς Ιδιοκτησίας:** Το παρών γεωτεμάχιο είναι εξ' αδιαίρετου ιδιόκτητο μεταξύ 2 αδερφών μετά από αποδοχή κληρονομιάς.

**Περιγραφή Κτιρίων και Χρήσεων:** Το κτίριο Α' είναι διώροφο, πέτρινο και πλακοσκεπές με χρήση κατοικίας συνολικού μικτού εμβαδού 147,01 τ.μ. Το ισόγειο έχει επιφάνεια 99,49 τ.μ. και ο όροφος έχει 47,52 τ.μ. Το υπόγειο είναι εμβαδού 54,89 τ.μ. και χρησιμοποιείται ως αποθήκη. Επίσης, υπάρχει και χώρος στάθμευσης εμβαδού 29,34 τ.μ.

Στο ανατολικό όριο του κτιρίου υπάρχει βοηθητικός χώρος για την πισίνα εμβαδού 6,72 τ.μ. και στο βόρειο και ανατολικό όριο υφίσταται πισίνα 41,62 τ.μ. και όγκου 55,91 κ.μ.

#### Οι αυθαιρεσίες που παρατηρήθηκαν είναι οι εξής:

Α) Το υπόγειο εμβαδού 54,89 τ.μ. σύμφωνα με την άδεια έπρεπε να είναι 25,025 τ.μ. με εξωτερικές διαστάσεις 6,50 τ.μ. x 3,85 τ.μ. και ελεύθερο ύψος 2,55 τ.μ. Κατά συνέπεια το υφιστάμενο κτίριο υπολογίζεται στο σύνολό του διότι υπάρχει υπέρβαση ύψους σε σχέση με την Ο.Α. Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 4, δεν εφαρμόζεται ο συντελεστής υπέρβασης ύψους σε περίπτωση αυθαίρετου υπογείου χωρίς Ο.Α. Είναι κτισμένο μετά τις 01/01/2004 και συγκαταλέγεται στην κατηγορία 5



Β) Προσθήκη χώρου στάθμευσης εμβαδού 29,34 τ.μ. στην υπόγεια στάθμη που δεν προβλεπόταν στην Ο.Α. και επομένως εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής σύμφωνα με την Εγκύκλιο 4 με ημερομηνία κατασκευής μετά τις 01/01/2004 και συγκαταλέγεται στην κατηγορία 5

Γ) τμήμα κατοικίας ισογείου που παραβιάζει την πλάγια απόσταση λόγω θέσης, συνολικού εμβαδού 50,70 τ.μ. στην ανατολική πλευρά του γηπέδου σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα ενώ στη βόρεια πλευρά κατά 0,13 τ.μ. Ωστόσο, οι εξωτερικές διαστάσεις έχουν τηρηθεί στο ακέραιο. Η ημερομηνία κατασκευής είναι μετά τις 01/01/2004 και συγκαταλέγεται στην κατηγορία 5

Δ) Προσθήκη κλιμακοστασίου στο ισόγειο κυρίου χώρου εμβαδού 4,25 τ.μ. ημερομηνίας κατασκευής 01/01/2004 και συγκαταλέγεται στην κατηγορία 5

Ε) Προσθήκη κολυμβητική δεξαμενής εμβαδού 41,62 τ.μ. και όγκου 55,91 τ.μ. με ημερομηνία κατασκευής μετά τις 01/01/2004, ενώ συγκαταλέγεται στην κατηγορία 5.

Ζ) Προσθήκη καθ' ύψος κατοικίας κύριου χώρου στον Α' όροφο με παραβίαση των πλάγιων αποστάσεων εμβαδού αποστάσεων εμβαδού 47,52 τ.μ. Δεν υπολογίζεται ο συντελεστής υπέρβασης ύψους διότι η προσθήκη ύψους δεν υπερβαίνει τα επιτρεπόμενα όρια της περιοχής (2,90m). Το συνολικό ύψος του κτιρίου είναι 6,05μ ενώ το μέγιστο είναι 750μ. Η ημερομηνία κατασκευής του είναι μετά τις 01/01/2004 ενώ συγκαταλέγεται στην κατηγορία 5.

ΣΤ) Λοιπές παραβιάσεις, κατασκευή ξύλινων ημιύπαιθριων χώρων, διαμορφώσεις περιβάλλοντος χώρου, εκσκαφές, μπάρμπεκιου, αποθήκη κατηγορίας 3, διαφορετική διαρρύθμιση ισογείου σε σχέση με τα προβλεπόμενα της Ο.Α., υπολογισμός αυθαιρέτων κατασκευών σύμφωνα με την παράγραφο 5<sup>α</sup> του άρθρου 18.

<b>Στοιχεία υπολογισμού δήλωσης:</b>	
Τιμή ζώνης	550,00 €
Οικοδομική Άδεια	Όχι
Εντός σχεδίου ή οικισμού	Όχι
Επικρατούσα χρήση	Άλλη κατοικία
Τύπος κτιρίου	Ιδιωτικό
Παραδοσιακός οικισμός	Εκτός παραδοσιακού οικισμού/τμήματος πόλης

Εικόνα 4.5.27: Στοιχεία Υπολογισμού Προστίμου – Πληροφοριακό Σύστημα ΤΕΕ



<b>Φύλλο καταγραφής #1</b>	
Περιγραφή παράβασης	ΥΠΟΓΕΙΟ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ (ΑΠΟΘΗΚΗ)
Κατηγορία αυθαιρεσίας	Κατηγορία 5 Αυθαιρέτες κατασκευές/αλλαγές χρήσης που δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1-4 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013: υπάγονται στις διατάξεις του ν. 4178/2013 και αναστέλλεται για 30 χρόνια η επιβολή κυρώσεων με την καταβολή του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου που προβλέπονται από τον παραπάνω νόμο, δύναται να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης από τις προϋποθέσεις που τίθενται στην περ. ε. του άρθρου 9 του ν. 4178/2013.
Είδος χρήσης	Άλλη κατοικία
Αλλαγή χρήσης	Όχι
Υπέρβαση δόμησης	τι κύριων χώρων 54,89 τμ χώρων μειωτ. συντελ. <50% της επιτρεπόμενης δόμησης
Υπέρβαση καθ' ύψος	0 εκατοστά Όχι
Υπέρβαση κάλυψης	0 τμ Όχι
Παραβίαση πλαισίων αποστάσεων	Όχι
Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο	Όχι
Ειδικές συνθήκες	
Παλαιότητα	από 1/1/2004 μέχρι 28/7/2011
Πρόχειρη κατασκευή	<input type="checkbox"/>
Τύπος αυθαιρεσίας	Ρύθμιση
Κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα)	0 κμ
πισίνα εμβ. < 35τμ ή για ΑΜΕΑ ή με πυροσβεστικό κρουνό	<input type="checkbox"/>
Διαφορετική διαμερισμάτωση	<input type="checkbox"/>
Αριθμός λοιπών πολεοδομικών και κτιριοδομικών παραβάσεων	0

Εικόνα 4.5.28: Φύλλο Καταγραφής για υπόγειο – βοηθητικός χώρος

<b>Φύλλο καταγραφής #2</b>	
Περιγραφή παράβασης	ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΧΩΡΟΥ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ - ΓΚΑΡΑΖ ΣΤΟ ΥΠΟΓΕΙΟ
Κατηγορία αυθαιρεσίας	Κατηγορία 5 Αυθαιρέτες κατασκευές/αλλαγές χρήσης που δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1-4 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013: υπάγονται στις διατάξεις του ν. 4178/2013 και αναστέλλεται για 30 χρόνια η επιβολή κυρώσεων με την καταβολή του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου που προβλέπονται από τον παραπάνω νόμο, δύναται να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης από τις προϋποθέσεις που τίθενται στην περ. ε. του άρθρου 9 του ν. 4178/2013.
Είδος χρήσης	Άλλη κατοικία
Αλλαγή χρήσης	Όχι
Υπέρβαση δόμησης	0 τμ κύριων χώρων 29,34 τμ χώρων μειωτ. συντελ. <50% της επιτρεπόμενης δόμησης
Υπέρβαση καθ' ύψος	0 εκατοστά Όχι
Υπέρβαση κάλυψης	0 τμ Όχι
Παραβίαση πλαισίων αποστάσεων	Όχι
Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο	Όχι
Ειδικές συνθήκες	
Παλαιότητα	από 1/1/2004 μέχρι 28/7/2011
Πρόχειρη κατασκευή	<input type="checkbox"/>
Τύπος αυθαιρεσίας	Ρύθμιση
Κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα)	0 κμ
πισίνα εμβ. < 35τμ ή για ΑΜΕΑ ή με πυροσβεστικό κρουνό	<input type="checkbox"/>
Διαφορετική διαμερισμάτωση	<input type="checkbox"/>
Αριθμός λοιπών πολεοδομικών και κτιριοδομικών παραβάσεων	0

Εικόνα 4.5.29: Φύλλο Καταγραφής για γκαράζ – βοηθητικός χώρος



<b>Φύλλο καταγραφής #3</b>	
Περιγραφή παράβασης	ΤΜΗΜΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΜΕ ΠΑΡΑΒΙΑΣΗ ΠΛΑΓΙΑΣ ΑΠΟΣΤΑΣΗΣ
Κατηγορία αυθαιρεσίας	<b>Κατηγορία 5</b> Αυθαιρέτες κατασκευές/αλλαγές χρήσης που δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1-4 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013: υπάγονται στις διατάξεις του ν. 4178/2013 και αναστέλλεται για 30 χρόνια η επιβολή κυρώσεων με την καταβολή του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου που προβλέπονται από τον παραπάνω νόμο. Δίνεται να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης υπό τις προϋποθέσεις που τίθενται στην περ. ε. του άρθρου 9 του ν. 4178/2013.
Είδος χρήσης	Άλλη κατοικία
Αλλαγή χρήσης	Όχι
Υπέρβαση δόμησης	50,7 τμ κύριων χώρων τμ χώρων μειωτ. συντελ. <50% της επιτρεπόμενης δόμησης
Υπέρβαση καθ' ύψος	0 εκατοστά Όχι
Υπέρβαση κάλυψης	0 τμ Όχι
Παραβίαση πλαισίων αποστάσεων	Όχι
Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο	Όχι
Ειδικές συνθήκες	
Παλαιότητα	από 1/1/2004 μέχρι 28/7/2011
Πρόχειρη κατασκευή	<input type="checkbox"/>
Τύπος αυθαιρεσίας	Ρύθμιση
Κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα)	0 κμ
πισίνα εμβ. < 35τμ ή για ΑΜΕΑ ή με πυροσβεστικό κρουνό	<input type="checkbox"/>
Διαφορετική διαμερισμάτωση	<input type="checkbox"/>
Αριθμός λοιπών πολεοδομικών και κτιριοδομικών παραβάσεων	0

Εικόνα 4.5.30: Φύλλο Καταγραφής για κατοικία – Κύριος Χώρος

<b>Φύλλο καταγραφής #5</b>	
Περιγραφή παράβασης	ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΗΣ ΔΕΞΑΜΕΝΗΣ ΚΑΘ' ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΤΗΣ " Ο.Α. ΕΜΒΑΔΟΥ 41,62 τ.μ.
Κατηγορία αυθαιρεσίας	<b>Κατηγορία 5</b> Αυθαιρέτες κατασκευές/αλλαγές χρήσης που δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1-4 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013: υπάγονται στις διατάξεις του ν. 4178/2013 και αναστέλλεται για 30 χρόνια η επιβολή κυρώσεων με την καταβολή του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου που προβλέπονται από τον παραπάνω νόμο. Δίνεται να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης υπό τις προϋποθέσεις που τίθενται στην περ. ε. του άρθρου 9 του ν. 4178/2013.
Είδος χρήσης	Άλλη κατοικία
Αλλαγή χρήσης	Όχι
Υπέρβαση δόμησης	0 τμ κύριων χώρων 0 τμ χώρων μειωτ. συντελ. <50% της επιτρεπόμενης δόμησης
Υπέρβαση καθ' ύψος	0 εκατοστά Όχι
Υπέρβαση κάλυψης	0 τμ Όχι
Παραβίαση πλαισίων αποστάσεων	Όχι
Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο	Όχι
Ειδικές συνθήκες	
Παλαιότητα	από 1/1/2004 μέχρι 28/7/2011
Πρόχειρη κατασκευή	<input type="checkbox"/>
Τύπος αυθαιρεσίας	Ρύθμιση
Κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα)	55,91 κμ
πισίνα εμβ. < 35τμ ή για ΑΜΕΑ ή με πυροσβεστικό κρουνό	<input type="checkbox"/>
Διαφορετική διαμερισμάτωση	<input type="checkbox"/>
Αριθμός λοιπών πολεοδομικών και κτιριοδομικών παραβάσεων	0

Εικόνα 4.5.31: Φύλλο Καταγραφής για Πισίνα



<b>Φύλλο καταγραφής #6</b>	
Περιγραφή παράβασης	ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΟΝ ΟΡΟΦΟ ΚΑΘ' ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΤΗΣ Ο.Α. ΜΕ ΠΑΡΑΒΙΑΣΗ ΠΛΑΓΙΩΝ ΑΠΟΣΤΑΣΕΩΝ
Κατηγορία αυθαιρεσίας	Κατηγορία 5 Αυθαιρέτες κατασκευές/αλλαγές χρήσης που δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1-4 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013, υπάγονται στις διατάξεις του ν. 4178/2013 και αναστέλλεται για 30 χρόνια η επιβολή κυρώσεων με την καταβολή του παραβάτου επί του ενιαίου ειδικού προσήμου που προβλέπονται από τον παραπάνω νόμο. Δίνεται να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης από τις προϋποθέσεις που τίθενται στην περ. ε. του άρθρου 9 του ν. 4178/2013.
Είδος χρήσης	Άλλη κατοικία
Αλλαγή χρήσης	Όχι
Υπέρβαση δόμησης	47,52 τμ κύριων χώρων 0 τμ χώρων μειωτ. συντελ. <50% της επιτρεπόμενης δόμησης
Υπέρβαση καθ' ύψος	0 εκατοστά Όχι
Υπέρβαση κάλυψης	0 τμ Όχι
Παραβίαση πλαγιών αποστάσεων	Όχι
Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο	Όχι
Ειδικές συνθήκες	
Παλαιότητα	από 1/1/2004 μέχρι 28/7/2011
Πρόχειρη κατασκευή	<input type="checkbox"/>
Τύπος αυθαιρεσίας	Ρύθμιση
Καλυμβητική δεξαμενή (πισίνα)	0 κμ
πισίνα εμβ. < 35τμ ή για ΑΜΕΑ ή με πυροσβεστικό κρουνό	<input type="checkbox"/>
Διαφορετική διαμερισμάτωση	<input type="checkbox"/>
Αριθμός λοιπών πολεοδομικών και κτιριοδομικών παραβάσεων	

Εικόνα 4.5.32: Φύλλο Καταγραφής για Πλάγιες Αποστάσεις – Κύριοι χώροι

<b>Φύλλο καταγραφής #7</b>	
Περιγραφή παράβασης	ΛΟΙΠΕΣ ΠΑΡΑΒΑΣΕΙΣ, Η.Χ., ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ ΠΕΡΙΒ. ΧΩΡΟΥ, ΒΒΩ, ΑΠΟΘΗΚΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 3.
Κατηγορία αυθαιρεσίας	Κατηγορία 5 Αυθαιρέτες κατασκευές/αλλαγές χρήσης που δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1-4 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013, υπάγονται στις διατάξεις του ν. 4178/2013 και αναστέλλεται για 30 χρόνια η επιβολή κυρώσεων με την καταβολή του παραβάτου επί του ενιαίου ειδικού προσήμου που προβλέπονται από τον παραπάνω νόμο. Δίνεται να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης από τις προϋποθέσεις που τίθενται στην περ. ε. του άρθρου 9 του ν. 4178/2013.
Είδος χρήσης	Άλλη κατοικία
Αλλαγή χρήσης	Όχι
Υπέρβαση δόμησης	0 τμ κύριων χώρων 0 τμ χώρων μειωτ. συντελ. <50% της επιτρεπόμενης δόμησης
Υπέρβαση καθ' ύψος	0 εκατοστά Όχι
Υπέρβαση κάλυψης	0 τμ Όχι
Παραβίαση πλαγιών αποστάσεων	Όχι
Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο	Όχι
Ειδικές συνθήκες	
Παλαιότητα	από 1/1/2004 μέχρι 28/7/2011
Πρόχειρη κατασκευή	<input type="checkbox"/>
Τύπος αυθαιρεσίας	Ρύθμιση
Καλυμβητική δεξαμενή (πισίνα)	0 κμ
πισίνα εμβ. < 35τμ ή για ΑΜΕΑ ή με πυροσβεστικό κρουνό	<input type="checkbox"/>
Διαφορετική διαμερισμάτωση	<input type="checkbox"/>
Αριθμός λοιπών πολεοδομικών και κτιριοδομικών παραβάσεων	2

Εικόνα 4.5.33: Φύλλο Καταγραφής για Λοιπές Παραβάσεις



## Υπολογισμός Προστίμου:

Για τον υπολογισμό του προστίμου θα χρησιμοποιηθούν οι ίδιες συντελεστές και για τους βοηθητικούς και για του κύριους χώρους, οι οποίοι αφορούν την τιμή ζώνης και την οικοδ. Άδεια. Επίσης, πρόκειται για εκτός σχεδίου αυθαιρεσίες με ίδια παλαιότητα, επομένως και αυτοί οι συντελεστές είναι κοινοί.

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ		ΠΡΟΣΤΙΜΟ
1.ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ	Τιμή Εκκίνησης Τ.Ζ	550,00 €
2. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ
ΝΑΙ	1,0	Θεωρείται ότι υπάρχει οικοδομική άδεια και όταν υφίσταται κτίριο προ του 1955, ή όταν υπάρχει απόφαση εξαιρέσης από την κατεδάφιση ν.1337/1983
ΌΧΙ	2,0	Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια όταν προκύπτει από την τεχνική έκθεση του μηχανικού ότι: α)αντί για λυόμενο κτίσμα με βάση την οικοδομική άδεια διαπιστώθηκε η ύπαρξη κτίσματος με συμβατική κατασκευή, β) το οικόπεδο/γήπεδο δεν είναι άρτιο/οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική Ο.Α. γ) το οικόπεδο/γήπεδο είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάκτησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η Ο.Α και δ) το κτίριο το οποίο κατασκευάστηκε δεν σχετίζεται με το προβλεπόμενο στην Ο.Α. διότι έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με τα προβλεπόμενα από την Ο.Α.
		ΠΡΟΣΤΙΜΟ
		2,0

Εικόνα 4.5.34: Τιμή Ζώνης και Συντελεστής Ο.Α.

3. ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ / ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ	ΠΡΟΣΤΙΜΟ
α) ΝΑΙ	1,0	Η αυθαίρετη κατασκευή είναι εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ανεξάρτητα αν έχει κυρωθεί ή όχι η σχετική πράξη εφαρμογής	1,7
β) ΌΧΙ	1,7	Η αυθαίρετη κατασκευή είναι εκτός σχεδίου ανεξάρτητα αν έχει κατασκευαστεί σε γήπεδο που βρίσκεται εντός ζώνης οικισμού	
γ) Τύπος Κτιρίου		ιδιωτικό δημόσιο ΟΤΑ χωρίς ιδιοχρήση	ιδιωτικό
δ) Τυχόν Ειδικά Χαρακτηριστικά		Εκτός Παραδοσιακού οικισμού/τμήματος πόλης Σε παραδοσιακό οικισμό/τμήμα πόλης (άρθρο 13.1-χωρίς διαδικασία Επιτροπής) Σε παραδοσιακό οικισμό/τμήμα πόλης (άρθρο 13.2-με διαδικασία Επιτροπής) Σε διατηρητέο κτίριο	
*Πρόχειρη Κατασκευή		Άμα πρόκειται για πρόχειρη κατασκευή	
4. ΕΙΔΟΣ ΧΡΗΣΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ	ΠΡΟΣΤΙΜΟ
Κύρια και Μοναδική Κατοικία	0,4	Βάσει των προϋποθέσεων της παρ. 3 του άρθρου 19, καθώς και γεωργικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές-ισχυοκαλλιεργητικές παραγωγικές μονάδες (βιοτεχνίες-βιομηχανίες) συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων	0,5
Άλλη κατοικία	0,5 / 0,6	Τιμή Ζώνης ≤ 1000€ / Τιμή Ζώνης ≥ 1000€	
Τουρισμός,Βιομηχανία	0,6	Τουριστικές εγκαταστάσεις βάσει οικοδομικής άδειας & Βιομηχανικές εγκαταστάσεις εξαιρουμένων των σχετικών με τη μεταποίηση πρωτογενούς τομέα	
Υπηρεσίες	0,6	Όλες οι χρήσεις που δεν περιλαμβάνονται στις προηγούμενες κατηγορίες	

Εικόνα 4.5.35: Συντελεστής Εντός/Εκτός Σχεδίου & Είδους Χρήσης



13. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ	ΠΡΟΣΤΙΜΟ
Προ της 9/6/1975	500 €	ΜΟΝΟ το παράβολο των 500€ για κατοικία	
Μέχρι 31/12/1982	0,15	Η ακριβής ημερομηνία της παράβασης βεβαιώνεται με υπεύθυνη δήλωση από τον ιδιοκτήτη, η οποία συνοδεύεται από δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες που την τεκμηριώνει. Ειδικά για τις περιπτώσεις αυθαιρέτης αλλαγής χρήσης δύναται να προσκομίζονται ιδιωτικά έγγραφα βεβαίας χρονολογίας κατά την έννοια του άρθρου 446 του κώδικα Πολιτικής Δικονομίας	1,00
Από 01/01/1983 έως 31/12/2003	0,80		
Από 01/01/2004 έως 28/07/2011	1,00		

Εικόνα 4.5.36: Συντελεστής Παλαιότητας

Για τους κύριους χώρους, το συνολικό εμβαδόν είναι 102,47 τ.μ. όπως φαίνεται στην παρακάτω εικόνα και άρα το πρόστιμο υπολογίζεται ίσο με **14.371,4€**.

6. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ	ΠΡΟΣΤΙΜΟ
Τετραγωνικά μέτρα κύριων χώρων	102,47	Επιφάνεια αυθαιρέτου με κύρια χρήση	102,47
Τετραγωνικά μέτρα κύριων χώρων με μειωτικό συντελεστή		Επιφάνεια Αυθαιρέτου σε υπόγεια στάθμη ή πατάρι ή σοφίτα	
< 50% της επιτρεπόμενης δόμησης	1	Αναγράφεται η αυθαιρέτη επιφάνεια που δεν καλύπτεται από την Ο.Α. με χώρους κύριας χρήσης και συγκρίνεται με τον επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης σ.δ. που ισχύει για το ακίνητο/ιδιοκτησία (παρ. 2 του αρθρου 18). Δεν επιλέγονται τα 5 α-β-γ-δ όταν δεν υπάρχει Ο.Α. στο οικοπέδο/γήπεδο	1,0
Από 50 έως 100% της επιτρεπόμενης δόμησης	1,3		
Από 100 έως 200% της επιτρεπόμενης δόμησης	1,6		
Χωρίς υπέρβαση	0,2-0,40	Ανάλογα με το ποσοστό υπέρβασης ύψους και χρησιμοποιείται αποκλειστικά και μόνο στην περίπτωση υπέρβασης ύψους χωρίς υπέρβαση δόμησης	

15. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ	ΠΡΟΣΤΙΜΟ
Τελικό Πρόστιμο	-	Επιφάνεια x Τιμή Ζώνης x 15% x Επιλεγμένοι Συντελεστές (αν δεν υπάρχει Ο.Α. δεν επιλέγονται και οι συντελεστές δόμησης, κάλυψης, πλάγιας απόστασης και πρασιάς)	14.371,4 €

Εικόνα 4.5.37: Συντελεστής Δόμησης & Υπολογισμός Πρόστιμου Κ.Χ.

Το συνολικό εμβαδόν των αυθαιρεσιών που αφορούν βοηθητικούς χώρους είναι 84,23 τ.μ. Βάσει του νόμου 4178/2013, αυτοί οι χώροι παίρνουν μειωτικό συντελεστή ίσο με 0,5 και έτσι το πρόστιμο ισοδυναμεί με **5.906,3€**.

6. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ	ΠΡΟΣΤΙΜΟ
Τετραγωνικά μέτρα κύριων χώρων	0	Επιφάνεια αυθαιρέτου με κύρια χρήση	42,12
Τετραγωνικά μέτρα κύριων χώρων με μειωτικό συντελεστή	84,23	Επιφάνεια Αυθαιρέτου σε υπόγεια στάθμη ή πατάρι ή σοφίτα	
< 50% της επιτρεπόμενης δόμησης	1	Αναγράφεται η αυθαιρέτη επιφάνεια που δεν καλύπτεται από την Ο.Α. με χώρους κύριας χρήσης και συγκρίνεται με τον επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης σ.δ. που ισχύει για το ακίνητο/ιδιοκτησία (παρ. 2 του αρθρου 18). Δεν επιλέγονται τα 5 α-β-γ-δ όταν δεν υπάρχει Ο.Α. στο οικοπέδο/γήπεδο	1,0
Από 50 έως 100% της επιτρεπόμενης δόμησης	1,3		
Από 100 έως 200% της επιτρεπόμενης δόμησης	1,6		
Χωρίς υπέρβαση	0,2-0,40	Ανάλογα με το ποσοστό υπέρβασης ύψους και χρησιμοποιείται αποκλειστικά και μόνο στην περίπτωση υπέρβασης ύψους χωρίς υπέρβαση δόμησης	

15. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ	ΠΡΟΣΤΙΜΟ
Τελικό Πρόστιμο	-	Επιφάνεια x Τιμή Ζώνης x 15% x Επιλεγμένοι Συντελεστές (αν δεν υπάρχει Ο.Α. δεν επιλέγονται και οι συντελεστές δόμησης, κάλυψης, πλάγιας απόστασης και πρασιάς)	5.906,6 €

Εικόνα 4.5.38: Συντελεστής Δόμησης & Υπολογισμός Πρόστιμου Β.Χ.





Ο υπολογισμός του προστίμου για την κολυμβητική δεξαμενή προκύπτει από τον όγκο της πισίνας σε κ.μ. επί 50€. Επομένως, το συνολικό πρόστιμο για την πισίνα είναι **2.795,5€**.

11. ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΗ ΔΕΞΑΜΕΝΗ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ	ΠΡΟΣΤΙΜΟ
Κυβικά μέτρα	55,91	Κυβικά πισίνας - 50€/κυβικό μέτρο	2795,5
E < 35 τ.μ. ή για ΑΜΕΑ ή με πυροσβεστικό κρούνο	0,5	Ο μειωτικός συντελεστής αφορά ΑΜΕΑ ή αν το νερό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για πυροσβεστικούς σκοπούς, μέσω εγκατεστημένου πυροσβεστικού συστήματος, ή εάν έχει επιφάνεια μικρότερη από 35τ.μ.	

Εικόνα 4.5.39: Υπολογισμός Προστίμου για Πισίνα

Για τις λοιπές παραβάσεις, αυτές υπολογίζονται και τα γράφονται στον παρακάτω πίνακα, από τον οποίο προκύπτει ότι το συνολικό πρόστιμο ισοδυναμεί με 26.509,02€ / 15.000€ = 1.78, άρα ίσες με 2 παραβάσεις των 500€, δηλαδή **1.000€**.

α/α	Είδος Εργασίας	Μονάδας Μέτρησης	Τιμή Μονάδας €	Ποσότητα	Σύνολο €
<b>1</b>	<b>ΧΩΜΑΤΟΥΡΓΙΚΑ</b>				
1.01	Γενικές εκσκαφές γαιώδεις	κ.μ.	3.22	150.00	483.00
<b>3</b>	<b>ΣΚΥΡΟΔΕΜΑΤΑ</b>				
3.04	Άοπλο σκυρόδεμα δαπέδων	τ.μ.	5.86	111.68	654.44
<b>4</b>	<b>ΤΟΙΧΟΠΟΙΗΣ</b>				
4.02	Λιθοδομές με λαξευτούς λίθους	τ.μ.	46.96	198.80	9,335.65
<b>7</b>	<b>ΣΤΡΩΣΕΙΣ ΔΑΠΕΔΩΝ</b>				
7.05	Με λίθινες πλάκες (Καρύστου κλπ.)	τ.μ.	29.34	111.68	3,276.69
<b>15</b>	<b>ΕΠΙΚΑΛΥΨΕΙΣ</b>				
15.03	Ξύλινη στέγη αυτοφερόμενη με κεραμίδια	τ.μ.	70.44	57.03	4,017.19
<b>16</b>	<b>ΣΤΗΘΑΙΑ</b>				
16.04	Από κυκλίδωμα αλουμινίου	μ.	35,22	26.60	936,85
<b>19</b>	<b>ΠΕΡΓΟΛΕΣ</b>				
19.03	Από ξυλεία προλουστραρισμένη	κ.μ.	900.00	3,36	3,024.00
<b>28</b>	<b>ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ</b>				
28.01	Περιβάλλον χώρος	αποκοπή			
Π.1	Ασφαλτικές στρώσεις	μ2	8.00	597.65	4,781.20
<b>Σ</b>	<b>ΣΥΝΟΛΟ €</b>				<b>26.509,02</b>

Εικόνα 4.5.40: Πίνακας Αναλυτικού Προϋπολογισμού

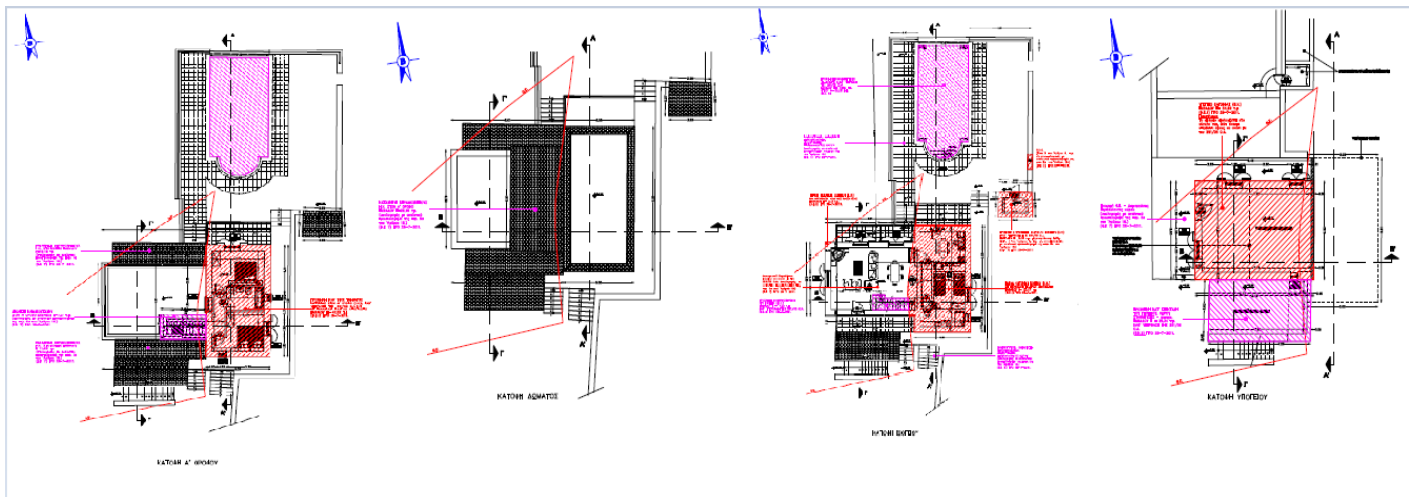
Το συνολικό πρόστιμο για τον ιδιοκτήτη είναι ίσο με το άθροισμα των παραπάνω προστίμων, δηλαδή ίσο **24.073,55€**. Ως τρόπος πληρωμής επιλέχθηκαν οι 6μηνιαίες δόσεις των **1.608,90€**. Επειδή όμως, πληρώθηκε στην πρώτη δόση το 30% του προστίμου, δόθηκε στον ιδιοκτήτη έκπτωση 10% και ίση **2.407,3€**. Βάσει των τ.μ. αυθαιρεσίας το παράβολο ανέρχεται στα **2.000€** με το αντίστοιχο τέλος ανταπόδοσης ΤΕΕ στα **40€**.

## Δικαιολογητικά

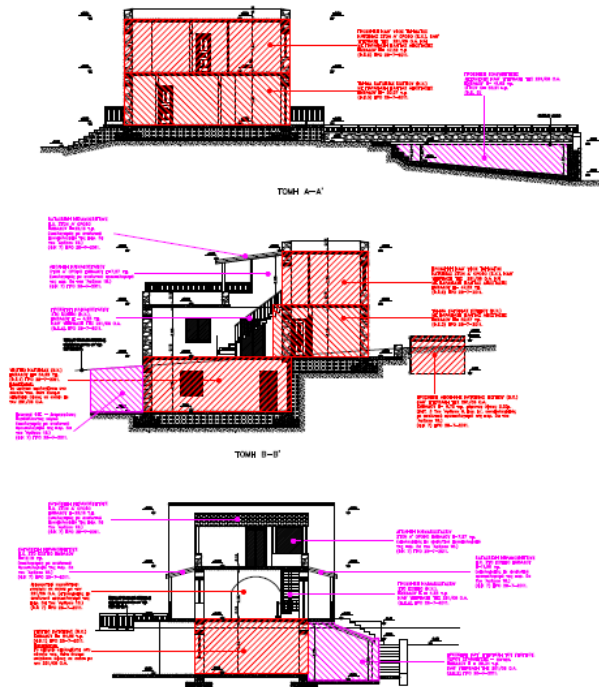
Σχετικά με τα δικαιολογητικά έχουν κατατεθεί όλα τα σχέδια, ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ, φωτογραφίες, αποδεικτικά έτους κατασκευής, Υ.Δ ιδιοκτήτη κτλ.



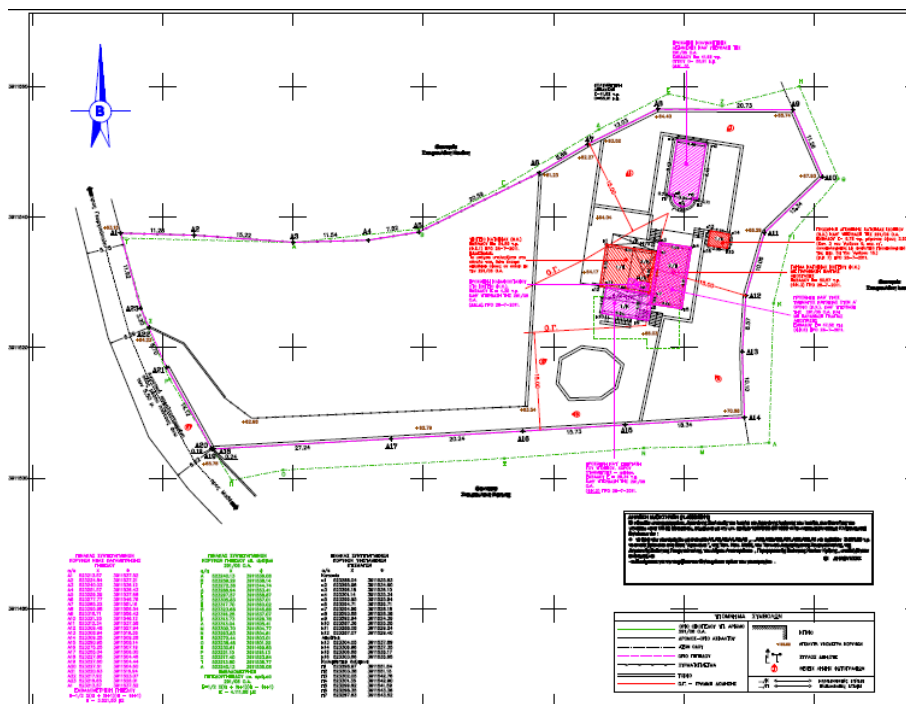
Εικόνα 4.5.41: Φωτογραφίες Αυθαιρέτου και Δορυφορική Εικόνα από Google Earth



Εικόνα 4.5.42: Σχέδια Κατόψεων για κάθε όροφο



Εικόνα 4.5.43: Σχέδια Τομών ορόφων



Εικόνα 4.5.44: Τοπογραφικό Διάγραμμα

Για λόγους συντομίας, παρουσιάζονται μόνο τα τελικά αποτελέσματα από το ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ:



### ΕΝΟΤΗΤΑ Η : ΤΕΛΙΚΗ ΒΑΘΜΟΛΟΓΗΣΗ (ΔΟΜΙΚΗ) ΚΑΙ ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΚΤΙΡΙΟΥ

38.	<b>ΑΡΧΙΚΗ/ΓΕΝΙΚΗ ΔΟΜΙΚΗ ΒΑΘΜΟΛΟΓΙΑ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ (ΑΔΒ) :</b> Εκτιμάται, με	5,2
39.	<b>ΤΕΛΙΚΗ ΔΟΜΙΚΗ ΒΑΘΜΟΛΟΓΙΑ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ (ΤΔΒ) :</b> Εκτιμάται, με ένα μόνον δεκαδικό ψηφίο, με βάση την ΑΔΒ (έναντι σεισμού, αβ/βλ. προηγούμενο Πεδίο 38), συνεκτιμώντας την «πρόσθετη» τρωτότητα (έναντι σεισμού, Πεδίο 36) και την ενδεχομένως πρόσθετη τρωτότητα έναντι άλλων αιτίων (Πεδίο 37), έτσι ώστε τελικώς $t\beta \leq \alpha\beta$	5,2
40.	<b>ΤΕΛΙΚΗ ΔΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ (ΤΔΚ) :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Για <math>t\beta \leq 4.0</math> , Κατηγορία Υ</li> <li>Για <math>4.0 &lt; t\beta &lt; 5.5</math> , Κατηγορία Μ</li> <li>Για <math>t\beta \geq 5.5</math> , Κατηγορία Χ</li> </ul>	M

Εικόνα 4.5.45: Τελική Βαθμολόγηση Κτιρίου από ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΡΧΙΚΗΣ, ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΟΜΙΚΗΣ ΒΑΘΜΟΛΟΓΙΑΣ (ΑΔΒ)														
ΠΕΔΙΟ ΔΕΔΟΤΑ	ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ	ΟΠΛΙΣΜΕΝΟ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ			ΠΡΟΚΑΤΑΣΚΕΥΗ		ΦΕΡΟΥΣΑ ΤΟΙΧΟΠΟΙΙΑ				ΧΑΛΥΒΔΙΝΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ			
		ΟΣα	ΟΣβ	ΟΣγ	ΠΟΣ1	ΠΟΣ2	ΤΑ	ΤΔ	ΤΟ	ΤΕ	ΧΛ1α	ΧΛ1β	ΧΛ2α	ΧΛ2β
12	Βασική Βαθμολογία, αναλόγως ΔΤ	6	7	8	5	6,5	5,5	6,5	7	6,5	10	10	7	9
10	Ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας I	-0,5	-1	-0,5	-0,5	-1	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-	-0,5	-0,5
10	Ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας II ή III	-1,5	-1,5	-1	-1	-1,5	-1,5	-1	-1	-1	-1	-	-1	-1
11	Έδαφος κατηγορίας αποδεδειγμένος Α	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
11	Έδαφος κατηγορίας Β	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
11	Έδαφος κατηγορίας Γ ή Δ	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6
11,13	Έδαφος Γ ή Δ και άνω των 5 ορόφων	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8
11	Έδαφος κατηγορίας Χ	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8
25	Χωρίς Αντισεισμικό Κανονισμό	-0,5	-	-	-	-	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-	-0,5	-
26	Προηγούμενες σεισμικές επιβαρύνσεις, προβλήματα	-1	-0,5	-0,5	-1	-1	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
27	Κακή κατάσταση	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
28	Κρούση με γειτονικά κτίρια	-0,5	-0,5	-	-0,5	-0,5	-	-	-	-	-	-	-	-
29-35	ΡΙΛΟΤΙΣ ή/και κοντά υποσταυλώματα	-1,5	-1,5	-0,5	-0,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	Κανονική διάταξη τοιχοπληρωσης σε κάτοψη	0,5	0,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	Μεγάλο ύψος	-1	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-1	-1	-	-1	-	-1
32	Μη κανονικότητα σε τομή	-1	-0,5	-0,5	-1	-1	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
33	Μη κανονικότητα σε κάτοψη	-1	-0,5	-0,5	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
34	Στρέψη (έντονη)	-0,5	-0,5	-0,5	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
5,9	Ένταση λιπουργίας (0 έως 1,2)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
9	Αριθμός χρηστών = 9	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2
9	Αριθμός χρηστών 10-99	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4
9	Αριθμός χρηστών ≥100	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6
<b>ΑΡΧΙΚΗ ΔΟΜΙΚΗ ΒΑΘΜΟΛΟΓΙΑ (αβ)</b>		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Εικόνα 4.5.46: Πίνακας Αρχικής, Γενικής Δομικής Βαθμολογίας



ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΡΧΙΚΗΣ, ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΟΜΙΚΗΣ ΒΑΘΜΟΛΟΓΙΑΣ (ΑΔΒ)														
ΠΕΔΙΟ ΔΕΔΟΤΑ	ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ	ΟΠΙΣΜΕΝΟ ΣΚΥΡΩΔΕΜΑ			ΠΡΟΚΑΤΑΣΚΕΥΗ		ΦΕΡΟΥΣΑ ΤΟΙΧΟΠΟΙΑ				ΧΑΛΥΒΔΙΝΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ			
		ΟΣα	ΟΣβ	ΟΣγ	ΠΟΣ1	ΠΟΣ2	ΤΑ	ΤΔ	ΤΟ	ΤΕ	ΧΛ1α	ΧΛ1β	ΧΛ2α	ΧΛ2β
12	Βασική Βαθμολογία, αναλόγως ΔΤ	0	0	0	0	0	0	6,5	0	0	0	0	0	0
10	Ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	Ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας II ή III	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	0	0	0	0
11	Εδαφος κατηγορίας αποδεδειγμένως Α	0	0	0	0	0	0	-0,1	0	0	0	0	0	0
11	Εδαφος κατηγορίας Β	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	Εδαφος κατηγορίας Γ ή Δ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11,13	Εδαφος Γ ή Δ και άνω των 5 ορόφων	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	Εδαφος κατηγορίας Χ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	Χωρίς Αντισεισμικό Κανονισμό	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	Προηγούμενες σεισμικές επιβαρύνσεις, προβλήματα	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	Κακή κατάσταση	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	Κρούση με γειτονικά κτίρια	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29-35	PILOTIS ή/και κοντά υποστυλώματα	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	Κανονική διάταξη τοιχοπληρώσεως σε κάτοψη	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	Μεγάλο ύψος	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	Μη κανονικότητα σε τομή	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	Μη κανονικότητα σε κάτοψη	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	Στρέψη (ένταση)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5,9	Ένταση λειτουργίας (0 έως 1,2)	0	0	0	0	0	0	0,2	0	0	0	0	0	0
9	Αριθμός χρηστών ≤ 9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	Αριθμός χρηστών 10-99	0	0	0	0	0	0	-0,4	0	0	0	0	0	0
9	Αριθμός χρηστών ≥100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>ΑΡΧΙΚΗ ΔΟΜΙΚΗ ΒΑΘΜΟΛΟΓΙΑ (αβ)</b>		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Εικόνα 4.5.47: Πίνακας Αρχικής, Γενικής Δομικής Βαθμολογίας

## 4.6 ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ

Η σύνταξη ενός σωστού και κατάλληλου νομοθετικού πλαισίου μέσα στο οποίο θα εφαρμοστεί η διαδικασία ρύθμισης αυθαιρέτων κτισμάτων ή αλλαγών χρήσης δεν είναι εύκολη υπόθεση. Η ύπαρξη πολλών παραγόντων που καθορίζουν το είδος και την αιτία εμφάνισης αυθαιρειών καθιστά αδύνατο να μπορούν να καλυφθούν ή να αναφερθούν όλες οι περιπτώσεις στη νομοθεσία. Από την άλλη όμως, για να λειτουργήσει με ικανοποιητικούς ρυθμούς μία τέτοια διαδικασία είναι απαραίτητο να θεσμοθετηθεί μία βάση πάνω στην οποία θα κινούνται οι αρμόδιοι μηχανικοί που αναλαμβάνουν τέτοιες υποθέσεις. Μέχρι στιγμής, είναι πολλές οι περιπτώσεις όπου οι μηχανικοί καλούνται να πάρουν αποφάσεις για τη νομοθετική ρύθμιση που είναι η πλέον κατάλληλη για την περίπτωση που εξετάζουν χωρίς τα απαραίτητα στοιχεία ή δεδομένα ή τη νομική εξασφάλιση ότι έχουν προβεί στις σωστές ενέργειες.

Στα παραπάνω έρχεται να προστεθεί και η πολυνομία που χαρακτηρίζει την ελληνική πολεοδομική νομοθεσία. Ένας μηχανικός καλείται επίσης να γνωρίζει και να λαμβάνει υπόψη του υπερβολικά πολλούς νόμους για να μπορεί να ερμηνεύει νομοθετικά την εκάστοτε περίπτωση. Η πολυνομία αυτή, οδηγεί σε παρερμηνεύσεις τόσο από τους μηχανικούς όσο και από τους ίδιους τους ιδιοκτήτες που πολλές φορές δεν γνωρίζουν ότι έχουν αυθαιρετήσει.

### 4.6.1 Αεροφωτογραφίες και Απόδειξη Χρόνου Κατασκευής

Σύμφωνα με το άρθρο 7 του νόμου 4178/2013 η απόδειξη έτους κατασκευής θα γίνεται κυρίως από τις αεροφωτογραφίες που θα εισαχθούν στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ εντός



6μηνης προθεσμίας για όλη την Επικράτεια μέχρι της 28/07/2011. Ωστόσο, αυτό δεν έγινε ποτέ παρά μόνο η σύνδεση του συστήματος με την εφαρμογή θέασης της ΕΚΧΑ Α.Ε. για γεωγραφικό προσδιορισμό η οποία αφορά σε ορθοφωτογραφίες που προέκυψαν από φωτοληψίες περιόδου 2007 έως 2009. Αυτό έχει ως συνέπεια, οι μηχανικοί να καλούνται να βρουν και να αγοράσουν αεροφωτογραφίες, οι οποίες χρεώνονται στον πελάτη προφανώς, για να αποδείξουν το έτος κατασκευής του κτιρίου ή τμήματος κάποιου. Ωστόσο, υπάρχει το ενδεχόμενο μη ύπαρξης αεροφωτογραφιών για τη συγκεκριμένη περιοχή για τις χρονολογίες που χρειάζονται με αποτέλεσμα να πρέπει ο μηχανικός και ο ιδιοκτήτης να στραφούν σε άλλες λύσεις.

Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, που δεν εμφανίζεται στο υπόβαθρο της ΕΚΧΑ ΑΕ λόγω του ότι υλοποιήθηκε μεταγενέστερα του 2009, γίνεται προμήθεια και χρήση δορυφορικών εικόνων προκειμένου να διαπιστωθεί αν αυτή είναι προγενέστερη της κρίσιμης ημερομηνίας του Ιουλίου 2011. Ωστόσο, η ποιότητα και η διακριτική ικανότητα των δορυφορικών εικόνων εξαρτάται τόσο από τα τεχνικά χαρακτηριστικά του δορυφορικού δέκτη, όσο και από στοιχεία όπως πχ το ποσοστό νεφοκάλυψης κατά το χρόνο συλλογής δεδομένων. Στα παραπάνω να προστεθεί το γεγονός ότι η χρήση δορυφορικών εικόνων σημαίνει επιπλέον κόστος της τάξεως 200€ με 300€ το οποίο καλείται να το πληρώσει ο ιδιοκτήτης. Τέλος, στο συγκεκριμένο ποσό δεν συμπεριλαμβάνεται η αμοιβή του αρμόδιου μηχανικού που θα αναλάβει τη φωτοερμηνεία της εικόνας.

Τέλος, στο ίδιο άρθρο αναφέρεται ότι η απόδειξη του έτους ανέγερσης της αυθαιρεσίας πραγματοποιείται και με τη χρήση διαφόρων δημόσιων εγγράφων στα οποία συμπεριλαμβάνεται το Ε9 υπό προϋποθέσεις. Οι μηχανικοί τονίζουν το γεγονός ότι δεν έχουν τα εργαλεία εκείνα που θα τους βοηθήσουν να κάνουν πιο σωστά τη δουλειά τους και με μεγαλύτερη ακρίβεια, χωρίς να απαιτούν από τους ιδιοκτήτες να προβούν σε περαιτέρω έξοδα τα οποία φρενάρουν τη διαδικασία ρύθμισης ορισμένες φορές.

#### **4.6.2 Δασικός Χώρος και Αυθαίρετα**

Τα δάση και οι δασικές εκτάσεις προστατεύονται από το Σύνταγμα χωρίς όμως αυτό να εφαρμόζεται στην πράξη σε πολλές των περιπτώσεων. Το θέμα δεν είναι βέβαια μόνο οι παραβιάσεις αλλά και οι ασυμφωνίες μεταξύ αρμόδιων υπηρεσιών σχετικά με τον τρόπο διαχείρισης των δασών, το ιδιοκτησιακό τους καθεστώς κτλ. Τα ελληνικά δάση εν ολίγοις δεν προστατεύονται από το κράτος με μία ενιαία πολιτική και αυτό έχει ως αποτέλεσμα ο δασικός χώρος να μένει απροστατέυτος.

Ένας από το βασικούς παράγοντες έλλειψης προστασίας του δασικού χώρου είναι η έλλειψη διοικητικής πρωτοβουλίας. Μετά τη ψήφιση του νόμου για κατάρτιση Δασολογίου το 1975, μία σειρά από παράγοντες δεν έχουν επιτρέψει την πλήρη κατάρτισή του. Πρώτον, η πολιτική ηγεσία δεν έχει δείξει την απαραίτητη πολιτική βούληση. Δεύτερον, τα υφιστάμενα συμφέροντα των ιδιωτών και τρίτων η ελλιπής στελέχωση της Διοίκησης σε θέματα Δασολογίου.

Στα παραπάνω, έρχονται να προστεθούν ασάφειες της νομοθεσίας και οι καθυστερήσεις που παρατηρήθηκαν για την έκδοση οδηγιών στις Δασικές Υπηρεσίες για την κατάρτιση του Δασολογίου. Επίσης, στο ιδιοκτησιακό κομμάτι που αφορά άμεσα τα αυθαίρετα και την



καταπάτηση των δασικών περιοχών, υπήρξε φθορά και καταστροφή πολλών αρχείων που μπορούσαν να αποτελέσουν αξιοποιήσιμα τεκμήρια σε πολλές περιοχές της χώρας. Συχνά, οι δασικές υπηρεσίες σε δίκες έναντι τρίτων με παράθεση στοιχείων που είχαν συλλεχθεί αυτοβούλως χωρίς όμως να έχει γίνει επαρκής έλεγχος των τίτλων και έτσι έπεφταν στο κενό οι προσπάθειες. Σε όλα αυτά έπαιζε ρόλο η αδιαφορία και ανεπάρκεια του εξειδικευμένου επιστημονικού προσωπικού δασολόγων το οποίο οδηγούσε σε αμφισβητούμενες διοικητικές και δικαστικές κρίσεις σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς στα δάση.

Στο ιδιοκτησιακό ζήτημα εμπλέκεται και η δυνατότητα αλλαγής της χρήσης ενός δασοτεμαχίου και υπό ποιες προϋποθέσεις μπορεί να γίνει αυτό. Ο νομοθέτης έχει απαγορεύσει την αλλαγή χρήσης γης στο δασικό χώρο παρά μόνο στις περιπτώσεις που το επιτάσσει το κοινωνικό συμφέρον. Σε αυτή τη ρύθμιση δεν έχει περιλάβει και τα ιδιωτικά δάση. Σύμφωνα με απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣΤΕ 4430/1999) απαγορεύεται η αλλαγή χρήσης γης στο δασικό χώρο ακόμα και για τους ίδιους λόγους που θα άλλαζε ένα δασοτεμάχιο που ανήκει στο δημόσιο. Αυτό όμως εμποδίζει τη νομιμοποίηση μη αναστρέψιμων καταστάσεων που έχουν διαμορφωθεί από το πέρασμα των ετών. Μία λύση που προτείνεται είναι η προστασία της χρήσης του δασικού χώρου να αποσυνδεθεί από τις διαδικασίες αναγνώρισης ιδιωτικών δασών.

Τέλος, η αναγνώριση των ιδιωτικών δασών είναι ένα σοβαρό πρόβλημα το οποίο έχει συνέπειες στην έκταση των δασικών προβλημάτων. Συγκεκριμένα, τα προβλήματα στην αναγνώριση των ιδιωτικών δασών είναι:

- Οι διαδικασίες αναγνώρισης διαρκούν πολλά χρόνια
- Το υφιστάμενο τεκμήριο υπέρ του δημοσίου δεν εφαρμόζεται ομοιόμορφα σε όλη την ελληνική επικράτεια (βλέπε Ιόνια Νησιά και Κρήτη) και ανάγεται στο απώτερο παρελθόν.

Χαρακτηριστικά προβλήματα που μπορεί κανείς να εντοπίσει στη νομοθεσία, εκτός του ότι το θεσμικό πλαίσιο που αφορά το δασικό χώρο είναι σύνθετο, πολύπλοκο, έχει διαφοροποιηθεί πολλές φορές και έχει δημιουργήσει πολλές αντιφάσεις, όπως αναλύθηκε παραπάνω, είναι τα θέματα που αφορούν την απαγόρευση της κατάτμησης, την αναγνώριση των εμπράγματων δικαιωμάτων και την προτίμηση του δημοσίου στις αγοραπωλησίες. Αυτοί οι τρεις μηχανισμοί θεσμοθετήθηκαν για την προστασία της χρήσης του δασικού χώρου χωρίς όμως αυτό να έχει εφαρμοστεί αφού δεν έχει γίνει ούτε κύρωση των δασικών χαρτών σε κλίμακα τουλάχιστον 1:5000 ούτε ακριβέστερη οριοθέτηση του δασικού χώρου με κλίμακα τουλάχιστον 1:2000 μέσω της σύνταξης του Κτηματολογίου.

Όταν υπάρχει Δασικός Χάρτης σε περιοχή που κηρύσσεται υπό κτηματογράφηση, βάσει αυτού γίνονται και οι δηλώσεις από τις περιφερειακές δασικές υπηρεσίες προς το Κτηματολόγιο για τα εμπράγματα δικαιώματα του Δημοσίου επί των δασικών εδαφών. Βάσει των ανωτέρω, η κατάρτιση των Δασικών Χαρτών αποτελεί διαδικασία ανεξάρτητη από το Εθνικό Κτηματολόγιο, χρησιμοποιείται όμως από αυτό κατά τις δηλώσεις των εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Μέχρι το 2010 είχαν καταρτισθεί Δασικοί Χάρτες σε 330 ΟΤΑ σε όλη τη Χώρα, κατά την πιλοτική εφαρμογή του Εθνικού Κτηματολογίου σε 341 ΟΤΑ την περίοδο 1999 – 2003, αλλά δεν έχουν αναρτηθεί λόγω προσφυγών στο ΣΤΕ, εξαιτίας της ψήφισης του Νόμου 3208/2003 με τον οποίο διαφοροποιήθηκαν τα κριτήρια του ορισμού του δάσους και της δασικής έκτασης.

Μετά την ψήφιση του Νόμου 3818/2010 και συγκεκριμένα του άρθρου 9 αυτού, έπαυσε η εκκρεμοδικία ενώπιον του ΣΤΕ και συνεπώς η αναστολή ανάρτησης των Δασικών Χαρτών. Παράλληλα με την εξέλιξη αυτή, υπάρχει η διαδικασία κατάρτισης Δασικών Χαρτών για 113 ΟΤΑ που κτηματογραφούνται από το 2008, και η ανάθεση μελετών σύνταξης τους έγινε την άνοιξη του 2009 και ήδη κατατίθενται από τους αναδόχους μελετητές στα Τμήματα Δασικών Χαρτογραφήσεων των Νομών μέσω της ΕΚΧΑ Α.Ε. Επίσης, με την ψήφιση του Νόμου 3889/2010 και στο κεφάλαιο Β «Επιτάχυνση και απλούστευση της διαδικασίας κύρωσης των δασικών χαρτών», στα άρθρα 13 έως 16, ρυθμίζονται οι διαδικασίες κατάρτισης, θεώρησης και κύρωσης των Δασικών Χαρτών όπου περιλαμβάνονται και η άσκηση αντιρρήσεων εκ μέρους των ενδιαφερομένων και ο τρόπος εξέτασής τους.<sup>119</sup>

Ωστόσο, παρ’ όλες τις παραπάνω κινήσεις η επικύρωση των δασικών χαρτών γίνεται με πολύ αργούς ρυθμούς και όπως φαίνεται μόνο για το 1% της Ελληνικής Επικράτειας, έχουν επικυρωθεί και αποτελούν εργαλείο για τους μηχανικούς στις ρυθμίσεις αυθαιρέτων. Αυτό συνεπάγεται ότι με την υφιστάμενη κατάσταση σε οποιαδήποτε περίπτωση αυθαιρέτου χωρίς Ο.Α. σε εκτός σχεδίου περιοχή ελλοχεύει ο κίνδυνος να είναι δασικό που σημαίνει ότι δεν εξαιρείται της κατεδάφισης. Για να μην συμβεί αυτό, θα πρέπει να υπάρχει τελεσίδικη πράξη χαρακτηρισμού ή επικυρωμένος δασικό χάρτης. Να τονιστεί εδώ ότι στην Υ.Δ. ιδιοκτήτη, καλείται ο ιδιοκτήτης να δηλώσει υπεύθυνα ότι δεν ανήκει σε περίπτωση του άρθρου 2. Αυτό σημαίνει ότι ενδεχομένως ο ιδιοκτήτης να έχει θέμα στο μέλλον αν κηρυχθεί δασική η περιοχή που είναι το ακίνητό του με το κτίριο του να κατεδαφίζεται παρ’ όλο που έχει πληρώσει για να το νομιμοποιήσει. Επίσης, σε περίπτωση μεταβίβασης είναι αναγκαία η έκδοση βεβαίωσης ότι το ακίνητο δεν έχει αυθαιρέσεις ή αν υπήρχαν έχουν νομιμοποιηθεί. Υποθετικά, θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί μεταβίβαση του ακινήτου πριν κηρυχθεί η αντίστοιχη περιοχή δασική και δίδεται ποινικά και ο μηχανικός που εξέδωσε μία τέτοια βεβαίωση.



<sup>119</sup> Δασικοί Χάρτες και Ιστορική Αναδρομή: <http://84.205.246.56/Default.aspx?tabid=713&language=el-GR>, ΥΠΕΚΑ





Εικόνα 4.6.1: Διάγραμμα Μελετών Εκπόνησης Δασικών Χαρτών<sup>120</sup>

### 4.6.3 Πληροφοριακό Σύστημα ΤΕΕ – Πλατφόρμα Υποβολής Δηλώσεων

Το πληροφοριακό σύστημα υποβολής δηλώσεων υπαγωγής στο νόμο είναι λειτουργικό και εύχρηστο. Ωστόσο, μία αλλαγή θα μπορούσε να αφορά το γεωγραφικό προσδιορισμό του ακινήτου μέσω της θέασης, αφού δεν δίνει τη δυνατότητα εισαγωγής των συντεταγμένων των κορυφών των οικοπέδων στο σύστημα με αποτέλεσμα να δυσκολεύει ο προσδιορισμός του περιγράμματος του ακινήτου σε περιπτώσεις όπου δεν είναι κανονικό το σχήμα και ακόμα περισσότερο αν δεν είναι ξεκάθαρη η εικόνα από τη θέαση για κάποιο ακίνητο, πράγμα που αφορά κυρίως στα εκτός σχεδίου.

Επίσης, έχει τη δυνατότητα να αποτελέσει πηγή πολύτιμης πληροφορίας για το σύνολο των αυθαιρέτων σε όλη τη χώρα. Το μεγάλο του πλεονέκτημα είναι το γεγονός ότι μπορεί να συνδυαστεί η περιγραφική με την γεωχωρική πληροφορία και σε συνδυασμό με εφαρμογές απεικόνισης δεδομένων να προκύψουν χάρτες ψηφιακοί ή διαδικτυακοί που να συμβάλλουν στη χάραξη πολιτικής. Αυτή τη στιγμή τα δεδομένα δεν τα έχουν εκμεταλλευτεί οι αρμόδιες υπηρεσίες. Πρέπει να τονιστεί εδώ, ότι αν δεν προκύψει θέμα, όπως μία καταγγελία, δεν υπάρχει το προσωπικό εκείνο που θα ελέγξει την ορθότητα των δηλώσεων ώστε στη συνέχεια να χρησιμοποιηθούν τα δεδομένα με την ασφάλεια ότι είναι ορθά και απεικονίζουν την πραγματικότητα.

### 4.6.4 Ζητήματα στη Νομοθεσία

Οι ασάφειες της νομοθεσίας είναι ένα από τα μεγαλύτερα προβλήματα και εμπόδια στη διαδικασία ρύθμισης. Ο νόμος 4014/2011 και αντίστοιχα ο νόμος 4178/2013 πάσχουν από ανακρίβειες και αδυναμία στην περιγραφή και κάλυψη των περιπτώσεων που μπορεί να συναντήσει ένας μηχανικός στο πεδίο. Είναι ευρεία άποψη ότι οι μηχανικοί και ειδικότερα αυτοί που αντιμετωπίζουν υποθέσεις αυθαιρέτων στην επαρχία, καλούνται να αντιμετωπίσουν μεγάλη ποικιλία αυθαιρειών τις οποίες δεν ξέρουν πώς να αντιμετωπίσουν. Επίσης, δεν έχουν υποστήριξη από τις αρμόδιες αρχές και μία ενιαία βάση για να εξάγουν συμπέρασμα που θα είναι 100% συμβατό με τη νομοθεσία. Είναι δεδομένο ότι βασίζονται στην υποκειμενική ερμηνεία των διατάξεων του νόμου.

#### **Επιλογή τρόπου υπολογισμού του προστίμου**

Ο νόμος 4178/2013 για να εφαρμοστεί συνδυάζεται και με άλλους νόμους περί πολεοδομίας όπου και εκεί μπορεί κανείς αν ψάξει να βρει ασάφειες οι οποίες προβληματίζουν τους αρμόδιους μηχανικούς. Οι συγκρούσεις νοημάτων μεταξύ νομοθεσίας και νομολογίας έχει οδηγήσει ακόμα και σε λάθος υπολογισμό προστίμου χρεώνοντας τον ιδιοκτήτη περισσότερα χρήματα από αυτά που του αναλογούν. Για παράδειγμα, το πρόστιμο υπολογίζεται με 2 διαφορετικούς τρόπους και σύνθητες το φαινόμενο οι μηχανικοί να μπερδεύουν τις αυθαιρέσεις της κατηγορίας 3 που υπολογίζονται με το γενικό τύπο (Παράρτημα Α, ν.4178/2013) με αυτές των λοιπών παραβιάσεων όπου υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό (Παράρτημα Β,

<sup>120</sup> Εθνικό Κτηματολόγιο, 2016



ν.4178/2013) ειδικότερα μετά την εγκύκλιο που επέτρεπε τον υπολογισμό του προστίμου για τις αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 3 με αναλυτικό προϋπολογισμό.

### **Πλάγιες αποστάσεις**

Ένα άλλο παράδειγμα, είναι παραβίαση των πλάγιων αποστάσεων. Αν βρεθεί, υποθετικά, ένα ακίνητο που έχει παραβιάσει κατά 1 μέτρο την πλάγια απόσταση, τότε δεν είναι ξεκάθαρο αν πρέπει να μετρηθεί όλο το ακίνητο και να θεωρηθεί αυθαίρετο ή μόνο το κομμάτι που υπερβαίνει το όριο της πλάγιας απόστασης. Ενδεχομένως να επιλεγεί η δεύτερη αντιμετώπιση, ωστόσο σε αντίστοιχη ερωτοαπάντηση που δημοσιεύτηκε από το ΤΕΕ, προτείνεται η πρώτη περίπτωση το οποίο όμως δεν μπορεί να γίνει δεκτό χωρίς αμφισβήτηση διότι βασίζεται στην ερμηνεία ενός μηχανικού και όχι βάσει κάποιων προδιαγραφών που έχουν θεσμοθετηθεί από το νομικό πλαίσιο. Αυτό έχει ως συνέπεια, οι μηχανικοί να μην μπορούν να δουλέψουν αντιμετωπίζοντας τις διάφορες υποθέσεις με κίνδυνο να αντιμετωπίσουν στο μέλλον ποινικές κυρώσεις.

Ακόμη, είναι συχνή η σύγχυση όσον αφορά τη χρήση συντελεστή πρασιότητας ή πλάγιας απόστασης καθώς δεν είναι ξεκάθαρες οι προϋποθέσεις για την επιλογή του καθενός δημιουργώντας ερωτηματικά σε σύνθετες περιπτώσεις αυθαιρέτων.

### **Οικοδομική Άδεια με ψευδή στοιχεία**

Ένα άλλο πρόβλημα που καλούνται να αντιμετωπίσουν οι μηχανικοί και οι ιδιοκτήτες είναι τα αυθαίρετα στα οποία έχει παρατηρηθεί ότι η Ο.Α έχει εκδοθεί με ψευδή στοιχεία. Τέτοιες περιπτώσεις παρουσιάζονται όταν ο μηχανικός καλείται να ρυθμίσει κάποια αυθαίρεση ή να εκδόσει βεβαίωση μηχανικού για μεταβίβαση του ακινήτου, αν είναι στις εκτός σχεδίου περιοχές, και διαπιστώνει ότι το εμβαδόν του οικοπέδου δεν είναι το αληθές καθώς υπολείπεται της ελάχιστης επιφάνειας που ορίζεται από τους όρους αρτιότητας του οικοπέδου στην περιοχή.

Σε αυτές τις περιπτώσεις ο μηχανικός καλείται να αποφασίσει αν θα λάβει υπόψη του την απόκλιση αυτή ή θα προχωρήσει στη ρύθμιση βάσει της αδείας. Το ζήτημα εδώ είναι ότι δεν υπάρχει ξεκάθαρη αντιμετώπιση του θέματος βάσει νομοθεσίας και αφορά κυρίως τον υπολογισμό του προστίμου. Πιο συγκεκριμένα, αν η Ο.Α. άδεια δεν έχει ανακληθεί, βάσει της νομοθεσίας είναι νόμιμη. Αυτό έχει ως συνέπεια οι μηχανικοί να έρχονται σε σύγκρουση με τους ιδιοκτήτες γιατί ενδεχομένως και αυτοί να έχουν αγοράσει το ακίνητο με Ο.Α. ψευδών στοιχείων και καλούνται να πληρώσουν διπλάσιο πρόστιμο ως ποινή για την Ο.Α. με ψευδή στοιχεία. Ερμηνεύοντας το νόμο για τον υπολογισμό του προστίμου τέτοιων περιπτώσεων, είναι απαραίτητη η δημιουργία δύο δηλώσεων του Ν.4178/2013, μία δήλωση για το κτίριο που περιγράφεται στην οικοδομική άδεια αλλά σε μη άρτιο γήπεδο και μια δήλωση για τις αυθαίρετες επεκτάσεις. Διότι, προκύπτει ότι στην μεν πρώτη δήλωση πρέπει να εισαχθεί το κτίριο με Ο.Α., ώστε να μην επιβαρυνθεί στον υπολογισμό του προστίμου με τους μέγιστους συντελεστές υπολογισμού, ενώ στην δεύτερη δήλωση πρέπει να εισαχθεί το κτίριο χωρίς Ο.Α., ώστε να επιβαρυνθεί στον υπολογισμό του προστίμου με τους μέγιστους συντελεστές υπολογισμού μόνο το τμήμα των επεκτάσεων (βλ. παράρτημα Ν.4178/2013) επιτυγχάνοντας, να μην επιβαρυνθεί το ίδιο εκείνος που κατασκεύασε ένα κτίριο βάσει μελετών, κανονισμών, επίβλεψης, κτλ αλλά σε μη άρτιο γήπεδο με εκείνον που κατασκεύασε ένα κτίριο αυθαίρετα, χωρίς μελέτες, κανονισμούς, επίβλεψη, κτλ.



Ωστόσο, σύμφωνα με το παράρτημα όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο το οποίο από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι, δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια θεωρείται ότι, δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπόμενων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια. Με άλλα λόγια, αυτό ενδεχομένως να σημαίνει ότι δεν είναι υποχρέωση του μηχανικού να ασχοληθεί με το κτίριο που έχει μη ανακληθείσα Ο.Α. και ούτε με το μη άρτιο οικόπεδο αλλά ως ποινή προς τον ιδιοκτήτη θα πληρωθεί πρόστιμο για τις υπερβάσεις με καθεστώς “χωρίς Ο.Α.” πληρώνοντας έτσι κάπως πιο αυξημένο πρόστιμο. Τέλος, υπάρχουν όμως και οι περιπτώσεις όπου ο μηχανικός υπολόγιζε ενιαίο πρόστιμο για όλο το κτίριο ως μη έχων Ο.Α.

### **Νομοθετική ρύθμιση πισίνας**

Η μετατόπιση ή περιστροφή της πισίνας σημαίνει ή κατηγορία 3 ή αναλυτικός προϋπολογισμός. Είναι θολό το τοπίο καθώς δεν αφορά περίπτωση παράβασης με εμβαδόν. Αν είναι μεγαλύτερη από την εγκεκριμένη από την άδεια, τότε δεν είναι ξεκάθαρο αν πρέπει να νομιμοποιηθεί ως αυθαίρετη κατασκευή που δύναται να πάρει άδεια ή ως υπέρβαση δόμησης. Στις ερωτοαπαντήσεις που δημοσιεύτηκαν από το ΤΕΕ και τα παραρτήματά του ήταν πολλές οι ερωτήσεις σχετικά με αυτό το θέμα.

### **Βοηθητικοί Χώροι ή Χώροι με μειωτικό συντελεστή**

Η σύγκυση εδώ προέρχεται κατά κάποιο τρόπο από το γεγονός ότι οι βοηθητικοί χώροι του νόμου 4014/2011 μετατράπηκαν σε χώρους με μειωτικό συντελεστή. Το ζήτημα εδώ είναι ότι πολλές φορές οι μηχανικοί αντιμετωπίζουν πρόβλημα στη μεταφορά δηλώσεων από το ν.4014 στο ν.4178 αφού είναι αναγκαίος ο επαναυπολογισμός του προστίμου. Επίσης, δεν είναι αρκετά σαφές στους μηχανικούς ποιοι χώροι είναι με μειωτικό συντελεστή και τι κατηγορία αυθαίρεσίας είναι πέραν της περίπτωσης αποθήκης μέχρι επιφάνεια ίση με 15m<sup>2</sup>. Οι δυσκολίες αφορούν επίσης και τις αλλαγές χρήσης από βοηθητικό χώρο σε χώρο κύριας χρήσης που αυτομάτως σημαίνει υπέρβαση δόμησης.

Άλλο θέμα προέκυψε από τη σύγκρουση του νόμου με τις εγκυκλίους: ο νόμος αναφέρει ως μοναδική εξαίρεση από τον κανόνα του αναλυτικού σε περίπτωση που δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις μόνο τις αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος κτιρίου και η εγκύκλιος ήρθε να προσθέσει την αποθήκη και τις αντλητικές εγκαταστάσεις. Υπήρχε λοιπόν θολό τοπίο για τον υπολογισμό προστίμου για αποθήκες άνω των 15 τ.μ.

### **Αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης πριν του 1983**

Διάφορα προβλήματα και σύγκυσης προέκυπταν εξαιτίας ατυχών εκφράσεων ή παραδειγμάτων από τις εκδοθείσες εγκυκλίους οι οποίες δημιουργούσαν καθυστερήσεις και λάθη στην αντιμετώπιση των υποθέσεων. Για παράδειγμα, για την κατηγορία αυτή αυθαίρεσιών, στην εγκύκλιο 3 αναφέρεται ότι δεν είναι δυνατή η υπαγωγή σε αυτήν αν υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης μετά του 1983 στο ακίνητο από άλλον ιδιοκτήτη και στην εγκύκλιο 4 ξεκαθαρίζεται ότι αφορά στο φυσικό πρόσωπο που υλοποίησε την αυθαίρετη κατασκευή που διαπιστώνεται ανά δηλούμενη ιδιοκτησία και όχι στο σύνολο του κτιρίου σε



περίπτωση που ανήκει σε πολλούς ιδιοκτήτες. Με άλλα λόγια, οι αυθαιρεσίες ελέγχονται ανά αυτοτελή ιδιοκτησία αδιαφορώντας για τις πιθανές παραβάσεις στις άλλες του ίδιου κτιρίου.

### **Υπέρβαση Ύψους**

Πολλές ασάφειες στο θέμα της υπέρβασης του ύψους χωρίς να είναι ξεκάθαρος ο τρόπος με τον οποίο θα υπολογιστεί και σε ποιες περιπτώσεις θεωρείται ότι υφίσταται. Γενικότερα, η λογική λέει ότι εφόσον είναι ένας χώρος προσβάσιμος ανεξαρτήτου χρήσης στο οποίο η στέγη είναι πιο ψηλά από το όριο που ορίζει η Ο.Α. τότε προκύπτει υπέρβαση. Όμως συναντιούνται περιπτώσεις (βλέπε παράδειγμα βοηθητικών χώρων) όπου δεν είναι σαφές ο τρόπος αντιμετώπισης της αυθαιρεσίας. Για παράδειγμα, αν υπάρχει υπέρβαση ύψους αλλά “προς τα κάτω” τότε αυτό δεν θεωρείται υπέρβαση ύψους και δεν εφαρμόζεται ο συντελεστής. Από την άλλη χρήση του μειωτικού συντελεστή για υπόγειες στάθμες, σύμφωνα με την εγκύκλιο, μπορεί να εφαρμοστεί όταν πρόκειται για νομίμως υπόγειες υφιστάμενες στάθμες και το δάπεδο έχει υλοποιηθεί στη στάθμη που ορίζει η Ο.Α. σύμφωνα με τη εγκύκλιο 4. Στην ίδια εγκύκλιο ωστόσο, αναφέρεται ότι δεν υπάρχει θέμα υπέρβασης ύψους αν το δάπεδο του υπογείου έχει υλοποιηθεί πιο κάτω.

Ένα άλλο παράδειγμα, είναι η περίπτωση πολυκατοικίας που το συνολικό ύψος είναι σωστό και αντίστοιχα των ορόφων αλλά είναι τοποθετημένο σε υψηλότερο σημείο τότε, ενδεχομένως η λύση είναι ρύθμιση της επιφάνειας του τελευταίου ορόφου, αφού αυτός βρίσκεται εκτός του εγκεκριμένου ύψους και άρα αυτός αναλαμβάνει το κόστος ωστόσο δεν είναι και σίγουρο αυτό αφού δεν είναι υπαίτιος αυτός. Άρα διαμοιράζεται σε όλους τους ιδιοκτήτες. Δεν είναι σίγουρο αν μπορεί να δοθεί βεβαίωση μηχανικού για Οριζόντια Ιδιοκτησία παρ’όλο που το ύψος της δεν παρεκκλίνει του εγκεκριμένου από την άδεια ύψους.

### **Ακίνητα προς κατεδάφιση**

Ζήτημα αποτελεί και η καταγραφή ή όχι κομμάτι του κτιρίου που δεν μπορεί να υπαχθεί και είναι προς κατεδάφιση. Σε περίπτωση καταγραφής του, τότε είναι πιθανή και η αλλαγή κατηγορίας που σημαίνει διαφορετική αντιμετώπιση του ακινήτου μετά την εξόφληση του προστίμου (προϋποθέσεις για την εξαίρεση από την κατεδάφιση). Αυτή τη στιγμή είναι στο χέρι του εκάστοτε μηχανικού πως θα πράξει καθώς δεν υπάρχει επίσημη γραμμή.

Σε αυτό το σημείο αξίζει να σημειωθεί ότι σε περίπτωση που ένας πολίτης αποφασίσει να κατεδαφίσει ένα κτίριο το οποίο είναι αυθαίρετο και αιτηθεί άδειας κατεδάφισης τότε του ζητείται βεβαίωση από μηχανικό για μη ύπαρξη αυθαιρεσιών και έτσι καλείται να τακτοποιήσει το αυθαίρετό του και στη συνέχεια να το κατεδαφίσει.

### **Παράγραφος 6 Άρθρο 13**

Η παράγραφος αυτή είναι η πλέον κακογραμμένη και με τη δυνατότητα ερμηνείας της προς οποιαδήποτε κατεύθυνση. Αναφέρεται σε απαγόρευση υπέρβασης δόμησης μεγαλύτερη του 10% για τις νέες κατασκευές ωστόσο δεν είναι ξεκάθαρο αν η υπέρβαση αφορά το 10% ή πρέπει η συνολική δόμηση να είναι 110% για οποιοδήποτε όρο δόμησης. Επίσης, η υπέρβαση της πλάγιας απόστασης δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη του 100% και δεν υπάρχει



συγκεκριμένος λόγος ή προφανής καλύτερα που αφορά τις ανεξάρτητες κατασκευές και μόνο αφού στην ανεξαρτησία μπαίνει και το θέμα της λειτουργικότητας. Με άλλα λόγια ο νόμος αναφέρει ότι σε ένα παραδοσιακό οικισμό <2000 κατοίκων μπορούν να τακτοποιηθούν αυθαίρετα που καταλαμβάνουν το 100% του οικοπέδου γιατί τα κτίρια είναι σε επαφή και αυτό γιατί μπορεί να ισχυριστεί κανείς λειτουργική εξάρτηση. Θα έπρεπε λοιπόν να οριστούν ίδιες παραμέτρους. Για παράδειγμα, να οριστεί με σαφήνεια ότι σε έναν τέτοιο οικισμό (νόμιμα+αυθαίρετα)<110% κάθε όρου δόμησης και οι νέες κατασκευές, να είναι αυτές μετά την κήρυξη του οικισμού σε παραδοσιακό και ανεξάρτητες αυτές, που είναι στατικά και λειτουργικά ανεξάρτητες.

### **Υπέρβαση δόμησης**

Δεν είναι ξεκάθαρος ο υπολογισμός της υπέρβασης δόμησης αν υπάρχουν περισσότερα από ένα φύλλο καταγραφής. Η λογική λέει ότι προκύπτει από συντελεστή αθροίζοντας όλα τα τ.μ. των αυθαιρεσιών, Ωστόσο, αυτό δεν γίνεται ξεκάθαρο σε κάποια διάταξη του νόμου και ο υπολογισμός πραγματοποιούνταν με βάση την προσωπική ερμηνεία των διατάξεων του νόμου.

### **4.6.5 Διαδικασίες με Χρονικές Καθυστερήσεις**

Οι εμπλεκόμενες υπηρεσίες στη διαδικασία ρύθμισης λειτουργούν με τρόπο που καθυστερεί το ξεκαθάρισμα των υποθέσεων ρύθμισης των αυθαιρέτων. Είναι συχνές οι περιπτώσεις όπου κρίνονται μέρη ενός ακινήτου αυθαίρετα από την ΥΔΟΜ, πχ. αλλαγή χρήσης παταριού σε κατάσταση. Είναι συχνό επίσης να μην είναι απολύτως σωστή και η κρίση αυτή για διάφορους λόγους καθώς η πολυνομία και η υποκειμενική ερμηνεία της νομοθεσίας δημιουργούν τις προϋποθέσεις για εμφάνιση πολλών αντιδικιών μεταξύ δημοσίου και πολιτών με την προσφυγή των δευτέρων σε δικαστήρια να είναι μονόδρομος. Τα παραπάνω σημαίνουν έξοδα και καθυστέρηση διαδικασιών που σε συνδυασμό με την λήξη του νόμου μπορεί να οδηγήσει μεγάλα προβλήματα για τον ιδιοκτήτη.

Επίσης, υποθέσεις όπου υπάρχει ενδεχόμενο ανάκλησης της αδείας, περιέχουν το εξής ζήτημα: αν ο ιδιοκτήτης θεωρήσει ότι είναι νόμιμος και δεν προβεί σε νομιμοποίηση και η ΥΔΟΜ αποφασίσει την ανάκληση της άδειας κάποια χρονική στιγμή που δεν θα υφίσταται ο νόμος 4178/2013 τότε το ακίνητο θα κριθεί κατεδαφιστέο ενδεχομένως. Θέμα πολύ σοβαρό καθώς καλείται ο ιδιοκτήτης να πληρώσει πρόστιμο που ενδεχομένως να μην χρειάζεται. Επίσης, καλείται ο μηχανικός να αποδείξει στην αρμόδια ΥΔΟΜ τη νομιμότητα της αδείας για να αποτρέψει πιθανή κατεδάφιση, αν μπορεί φυσικά να γίνει αυτό. Από την άλλη, ανάκληση της αδείας επιτρέπεται μέχρι και 5 έτη μετά την έκδοσή της ωστόσο αν συντρέχουν λόγοι που αφορούν το δημόσιο συμφέρον τότε μπορεί να γίνει και μετά το χρονικό αυτό όριο.

### **Παραδοσιακοί Οικισμοί**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου, η τακτοποίηση αυθαιρεσιών επιτρέπεται σε παραδοσιακούς οικισμούς υπό κάποιες προϋποθέσεις που αναφέρονται στο άρθρο 13. Σύμφωνα με το άρθρο αυτό, αν η αυθαιρεσία πραγματοποιήθηκε χρονική περίοδο όπου απαιτείται βάσει των διατάξεων του νόμου η σύσταση της επιτροπής του άρθρου 12 η οποία θα ελέγξει την αυθαιρεσία, τότε ο χρόνος ολοκλήρωσης της υπαγωγής αυξάνεται δραματικά.



Χαρακτηριστικό παράδειγμα, σύμφωνα με μηχανικό που ανέλαβε την υπόθεση αυτή, για τη ρύθμιση μίας αυθαίρετης κατασκευής χρειάστηκαν σχεδόν 2 χρόνια για την ολοκλήρωσή της. Ο λόγος ήταν ότι η επιτροπή έκρινε ότι πρέπει να καλυφθεί ένα σιφόνι (έχει το δικαίωμα να επιβάλλει εργασίες που πρέπει να γίνουν εντός 6μηνου), ωστόσο έπρεπε να γίνει και δεύτερη συνεδρίαση της επιτροπής για να εγκριθεί η υπαγωγή και αυτή καθυστέρησε σχεδόν ένα χρόνο χωρίς όμως την παραμικρή ενημέρωση προς τους άμεσα ενδιαφερόμενους με συνέπεια να ήταν μετέωρη υπόθεση για πολύ καιρό. Αυτό είναι τελείως αντίθετο με τη γενικότερη φιλοσοφία του να πραγματοποιηθεί γρήγορη ρύθμιση των αυθαιρεσιών. Επίσης, τέτοια περιστατικά αποτελούν τροχοπέδη και αντικίνητρο για τους πολίτες.

Στο παράδειγμα αυτό δεν είναι εμφανής μόνο δυσκολία λειτουργίας του συστήματος λόγω εξωτερικών παραγόντων και γραφειοκρατίας αλλά και η πολυπλοκότητά της καθώς δεν υπάρχουν συγκεκριμένες προδιαγραφές με τις οποίες θα πρέπει να εγκρίνεται μία αυθαίρετη κατασκευή ή όχι με αποτέλεσμα για απλά ζητήματα να ταλαιπωρούνται ιδιοκτήτης και μηχανικός.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5<sup>ο</sup>: ΑΝΑΠΤΥΞΗ WEB GIS ΩΣ ΕΡΓΑΛΕΙΟ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΓΗΣ**

### **5.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Η ρύθμιση και η καταγραφή της αυθαίρετης δόμησης για μία χώρα είναι υψίστης σημασίας διότι η ένταξή τους στην επίσημη οικονομία της συνοδεύεται με οικονομικά οφέλη για τους ιδιοκτήτες αλλά και για το ίδιο το κράτος. Λαμβάνοντας αυτό υπόψη, κρίνεται αναγκαία η υιοθέτηση μίας πολιτικής ή διαδικασίας η οποία θα έχει στόχο τη νομιμοποίηση της αυθαίρετης δόμησης με το ελάχιστο δυνατό κόστος στον ελάχιστο δυνατό χρόνο.

Στο πλαίσιο αυτό, είναι αναγκαία μία απλή διαδικασία που θα εξασφαλίζει τη γρήγορη ρύθμιση των αυθαιρέτων και την ελαχιστοποίηση των επιμέρους εξόδων τα οποία επωμίζεται ο



ιδιοκτήτης και αποτελούν αντικίνητρο για να προχωρήσει κάποιος στην ρύθμιση του αυθαιρέτου του.

Στην εργασία αυτή ωστόσο, προτείνεται η δημιουργία μίας εφαρμογής που θα αποτελεί επέκταση του υφιστάμενο πληροφοριακού συστήματος με στόχο την εκμετάλλευση της γεωχωρικής πληροφορίας που εισάγεται μέσω του γεωγραφικού προσδιορισμού του ακινήτου με την αυθαιρέσια. Το εργαλείο θα στοχεύει στην χάραξη πολιτικής, στη οπτικοποίηση των τάσεων και βοηθήσει στην εξαγωγή συμπερασμάτων σχετικά με τα αυθαίρετα και την κατανομή τους στο χώρο.

## 5.2 ΤΟ ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ ΤΗΣ ESRI

Στο σημείο αυτό θα γίνει μία περιγραφή του λογισμικού που χρησιμοποιήθηκε για τη δημιουργία της εφαρμογής που θα αποτελέσει το εργαλείο που αναφέρθηκε παραπάνω. Η εταιρεία που το παρέχει και τον έχει αναπτύξει είναι η ESRI και αποτελεί μία από τις μεγαλύτερες εταιρείες στον κόσμο που δραστηριοποιείται στα λογισμικά διαχείρισης γεωχωρικής πληροφορίας.

### 5.2.1 ArcGIS Online

Είναι μία διαδικτυακή πλατφόρμα παρουσίασης, πληροφόρησης και γεωγραφικής ανάλυσης. Συμβάλλει στην δημιουργία και δημοσίευση χαρτών καθώς και στην πρόσβαση σε διαδραστικούς χάρτες από οποιαδήποτε συσκευή και από οποιοδήποτε μέρος. Περιλαμβάνει επίσης, μία σειρά από εργαλεία ανάλυσης και οπτικοποίησης που σε συνδυασμό με τα χαρτογραφικά υπόβαθρα παρέχουν μία σειρά από διευκολύνσεις στο χρήστη του.

Για τη χρήση της πλατφόρμας, θα πρέπει να έχει στην κατοχή του κωδικό και όνομα χρήστη ο οποίος παρέχεται στο χρήστη από την εταιρεία έναντι χρηματικού ποσού το οποίο διαφέρει και εξαρτάται από τη χρήση που θέλει ο καθένας να κάνει.

Όπως αναφέρθηκε υπάρχουν μία σειρά από εργαλεία ανάλυσης και οπτικοποίησης και πιο συγκεκριμένα αυτά είναι:

- **Γεωκωδικοποίηση:** Μπορεί ο χρήστης να μετατρέψει μία διεύθυνση σε συντεταγμένες x,y και να προσαρτήσι το αποτέλεσμα ως εγγραφή σε μία υπάρχουσα βάση. Επίσης, μπορεί να κάνει και την αντίστροφη διαδικασία.
- **Χωρική Ανάλυση:** Συμβάλλει στην κατανόηση των γεωγραφικών σχέσεων των δεδομένων και στην εύρεση κατάλληλης θέσης για την τοποθέτηση ενός σημείου ενδιαφέροντος όπως νοσοκομείο, σταθμός ΜΜΜ ή κατάσταση λιανικής πώλησης.
- **Προσθήκη Δεδομένων:** Εμπλουτισμός των δεδομένων που έχει ο χρήστης με δημογραφικά περιγραφικά δεδομένα που παρέχει η εταιρεία. Τέτοιες πληροφορίες μπορεί να είναι το δυναμικό της αγοράς ή το εισόδημα των νοικοκυριών.

Ο χρήστης του ArcGIS Online μπορεί να έχει πρόσβαση και μία σειρά από εφαρμογές όπως:



- **Web AppBuilder for ArcGIS:** Συμβάλλει στην ανάπτυξη εφαρμογών GIS που μπορούν να χρησιμοποιηθούν σε υπολογιστές, tablets ή κινητά τηλέφωνα. Δεν απαιτείται η χρήση κώδικα και οι εφαρμογές βασίζονται σε HTML και JavaScript.
- **Explorer for ArcGIS:** Επιτρέπει την εποπτεία και την ανάλυση χαρτών και δίνει τη δυνατότητα ανοιχτής πρόσβασης στα δεδομένα. Δίνει επίσης τη δυνατότητα να μοιραστεί δεδομένα και να επιτρέψει σε άλλους χρήστες να χρησιμοποιήσουν αυτά τα δεδομένα τοποθετώντας τα σε έναν διαδραστικό χάρτη.
- **Esri Map for Office:** Κατασκευή δυναμικών χαρτών με χρήση αρχείων του Microsoft Excel προσθέτοντας περιγραφικά χαρακτηριστικά εμπλουτίζοντας τα δεδομένα για να περαστούν στη συνέχεια στο PowerPoint για παρουσίαση τους.
- **Web Application Templates:** Παρέχει έτοιμα πρότυπα για ανάπτυξη εφαρμογών όπως για παράδειγμα, μία εφαρμογή για ψηφιοποίηση αγροτεμαχίων.
- **Esri Maps for SharePoint:** Εύκολη και γρήγορη δημιουργία, ανάλυση και διαμοιρασμού σε διαδραστικούς χάρτες. Επίσης, αποτύπωση σε χάρτη δεδομένων ο οποίος μοιράζεται μέσω της πλατφόρμας δίνοντας τη δυνατότητα συνεργασίας για ορθότερες αποφάσεις.

Τέλος, η πλατφόρμα υποστηρίζει την υπηρεσία OGC Web Map Service (WMS) η οποία είναι μια υπηρεσία δυναμικών χαρτών που ακολουθεί τις προδιαγραφές του OGC. Το Open Geospatial Consortium συμβάλλει στη δημιουργία χαρτών και δεδομένων που θα είναι διαθέσιμα σε μία ανοιχτή και αναγνωρισμένη μορφή μέσα στο διαδίκτυο και μέσω των υπηρεσιών του παρέχεται η δυνατότητα ανοιχτής πρόσβασης σε γεωγραφικά δεδομένα επιτρέποντας στους οργανισμούς να ενσωματώσουν GIS σε οποιαδήποτε εφαρμογή.

### 5.2.2 Collector for ArcGIS

Αποτελεί διαδικτυακή εφαρμογή της ESRI και είναι κατάλληλη δομημένη για τη συλλογή και την καταγραφή κτηματολογικών δεδομένων σε μία περιοχή και λειτουργεί σε συστήματα IOS και Android. Μπορεί να λειτουργήσει είτε σε κινητό τηλέφωνο είτε σε tablet και η λειτουργία του βασίζεται στη χρήση GPS για να δημιουργήσει και να ενημερώσει δεδομένα στο χάρτη, να συλλέξει σημεία, γραμμές και πολύγωνα και χαρακτηριστικά αυτών. Μπορεί επίσης να βρει θέσεις και κατευθύνσεις. Μπορεί ακόμα, να καθοριστεί και η θέση του χρήστη του με το δέκτη GPS της συσκευής να βελτιωθεί άμα χρειαστεί με το στυλό αφής. Συνεχίζοντας, η εφαρμογή επιτρέπει την εισαγωγή φωτογραφιών ή άλλων αρχείων. Δίνεται ωστόσο και η δυνατότητα χρήσης χαρτογραφικών υποβάθρων που μπορεί να είναι της ESRI ή και δικά του. Να τονιστεί εδώ ότι μπορεί να χρησιμοποιηθεί και χωρίς σύνδεση στο διαδίκτυο.





Εικόνα 5.2.1 Collector for ArcGIS<sup>121</sup>

## 5.3 ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Στο κεφάλαιο αυτό, θα γίνει μία λεπτομερή περιγραφή της εφαρμογής με αναφορά στα δεδομένα που συλλέχθηκαν και τα οποία επεξεργάστηκαν με τέτοιο τρόπο ώστε να μπορεί ο χρήστης να εξαγάγει συμπεράσματα.

### 5.3.1 Δεδομένα

Ως δεδομένα χρησιμοποιήθηκαν τα στατιστικά στοιχεία του ΤΕΕ από το 2015 τα οποία περιείχαν χωρική πληροφορία (περιφέρεια, περιφερειακή ενότητα) και τα οποία εισήχθησαν στους πίνακες των περιγραφικών δεδομένων των shapfiles των περιφερειών και των περιφερειακών ενοτήτων αντίστοιχα. Τα shapfiles (πολύγωνα) αυτά προέρχονται από την ιστοσελίδα: [www.geodata.gov.gr](http://www.geodata.gov.gr) και θα αποτελέσουν τη βάση για τη χαρτογραφική απεικόνιση των δεδομένων.

Για την καλύτερη διαχείριση των δεδομένων, αυτά εισήχθησαν σε μία File Geodatabase μέσω του ArcCatalog και στη συνέχεια φτιάχτηκαν οι ψηφιακοί χάρτες αλλά και οι διαδικτυακοί που θα περιγραφούν παρακάτω.

Στην παρακάτω εικόνα, φαίνεται ένα απόσπασμα του πίνακα των περιγραφικών δεδομένων όπου έχει γίνει η κατάλληλη επεξεργασία και έχουν εισαχθεί πληροφορίες για το σύνολο των δηλώσεων, το συνολικό ποσό προστίμων, η συνολική επιφάνεια των κύριων και βοηθητικών χώρων ανά περιφερειακή ενότητα. Το ίδιο συνέβη και για τις περιφέρειες.

<sup>121</sup> Πετρέλλη Π., “Κτηματολόγιο στο CLOUD με χρήση του CROWDSOURCING”, Διπλ. Εργασία, ΕΜΠ, 2015



Shape *	ESYE ID	NAME ENG	ID excel	sunolo dil	population	prostima	kurioi xw	voithikoi	Shape Length	Shape Area	NAME GR
Polygon	61000000	N. PERIAS	11	8042	126412	40763405	694376	283444	273982,673559	1521682592,57209	N. Περίας
Polygon	97000000	N. DYTIKIS ATTIKIS	51	10421	149794	64005824	1114525	378357	226024,536157	1004944983,648617	N. Δυτικής Αττικής
Polygon	33000000	N. IOANNINON	25	6334	161027	19838613	534250	234946	459160,765209	4999037520,123549	N. Ιωαννίνων
Polygon	59000000	N. PELLAS	10	3846	143957	10007131	356345	144457	323924,955415	2505800166,825659	N. Πέλλας
Polygon	05000000	N. EVRYTANIAS	37	649	19518	1834894	31573	18444	267851,316412	1870663904,59533	N. Ευρυτανίας
Polygon	07000000	N. FOKIDAS	39	2118	37866	7816305	218380	111204	357885,448515	2126378836,970564	N. Φωκίδας
Polygon	01000000	N. ETOLOAKARNANIAS	32	7349	217006	15804220	716792	182709	905135,515698	5425150898,46715	N. Απολοκαρνανίας
Polygon	42000000	N. LARISAS	19	12414	282156	42428318	1206328	334496	479120,018899	5385277454,603019	N. Λαρίσης
Polygon	16000000	N. LAKONIAS	43	4867	92811	13313298	247801	120926	622035,712004	3636383685,727493	N. Λακωνίας
Polygon	91000000	N. IRAKLIΟΥ	54	10320	291428	99557279	1509170	388817	349691,721103	2634599599,605058	N. Ηρακλείου
Polygon	71000000	N. EVROU	2	5499	149283	11768752	399242	139060	522682,010821	4241282680,340631	N. Έβρου
Polygon	84000000	N. SAMOU	73	1595	34000	6339780	82832	56498	367952,564079	777929266,174598	N. Σάμου
Polygon	96000000	N. PIREOS KE NISON	49	22592	119450	70584480	1117282	392297	733521,802876	929188985,894634	N. Πειραιώς και Νήσων
Polygon	64000000	N. CHALKIDIKIS	13	18951	96849	100684326	1059059	521840	622192,667472	2914905487,317977	N. Χαλκιδικής
Polygon	62000000	N. SERRON	12	3645	194483	8503066	449393	152053	365201,973354	3971351372,018152	N. Σερρών
Polygon	58000000	N. KOZANIS	16	4123	153939	8888127	986589	1799823	418326,799226	3516948176,207674	N. Κοζάνης
Polygon	53000000	N. IMATHIAS	7	5811	142471	16717803	417216	191253	246547,416723	1703492527,908841	N. Ημαθίας
Polygon	06000000	N. FTHIOTIDAS	38	5653	169542	18018222	498365	168566	633378,814579	4436901453,679944	N. Φθιώτιδας
Polygon	85000000	N. CHIOU	74	3137	53106	11039921	144481	100479	316163,142257	906411854,181926	N. Χίου
Polygon	13000000	N. ACHAIAS	33	9995	323336	26005153	530656	86571	337702,693063	3270385427,762954	N. Αχαιίας
Polygon	63000000	N. FLORINAS	17	1238	54109	3228661	323768	68854	285668,642194	1926924314,727801	N. Φλώρινας
Polygon	34000000	N. PLOREZAS	26	2591	58144	9080299	165326	93115	274192,257657	1034534442,325513	N. Πρέβεζας
Polygon	04000000	N. EVVIAS	36	16675	207305	77452278	1326976	237144	1023894,032716	4160825633,481697	N. Ευβοίας
Polygon	51000000	N. GREVENON	14	1868	32567	4745230	168623	76156	311855,208777	2296605328,710899	N. Γρεβενών
Polygon	99000000	N. ATHINON	46	97270	3460573	426458032	3705204	2510845	133572,783115	359300789,569797	N. Αθηνών
Polygon	98000000	N. ANATOLIKIS ATTIKIS	50	56640	386067	429173413	3841468	2269555	378795,510102	1518328955,187464	N. Ανατολικής Αττικής
Polygon	23000000	N. KEFALLONIAS	29	2958	34544	16534921	199665	144788	435692,58087	905722016,264723	N. Κεφαλληνίας
Polygon	73000000	N. RODOPIS	6	2739	111237	5785117	205603	65048	291808,523227	2546016784,001695	N. Ροδόπης
Polygon	15000000	N. KORINTHOU	42	11660	144527	46764924	848594	358498	387829,582184	2290212035,42349	N. Κορινθίου
Polygon	94000000	N. CHANION	57	8158	148450	67607002	870843	323336	432093,876493	2373261165,636368	N. Χανίων

Εικόνα 5.3.1 Attribute Table – Πίνακας Περιγραφικών Χαρακτηριστικών

### 5.3.2 Διαδικτυακοί Χάρτες

Με βάση τα δεδομένα που συλλέχτηκαν, κατασκευάστηκαν μέσω της πλατφόρμας του ArcGIS Online 8 θεματικοί διαδικτυακοί χάρτες. Αφορούν τις περιφέρειες και τις περιφερειακές ενότητες και αναπαριστούν την χωρική κατανομή για πληροφορίες όπως τον αριθμό των δηλώσεων, τα πρόστιμα, τους κύριους και βοηθητικούς χώρους. Πιο συγκεκριμένα οι χάρτες είναι οι εξής:

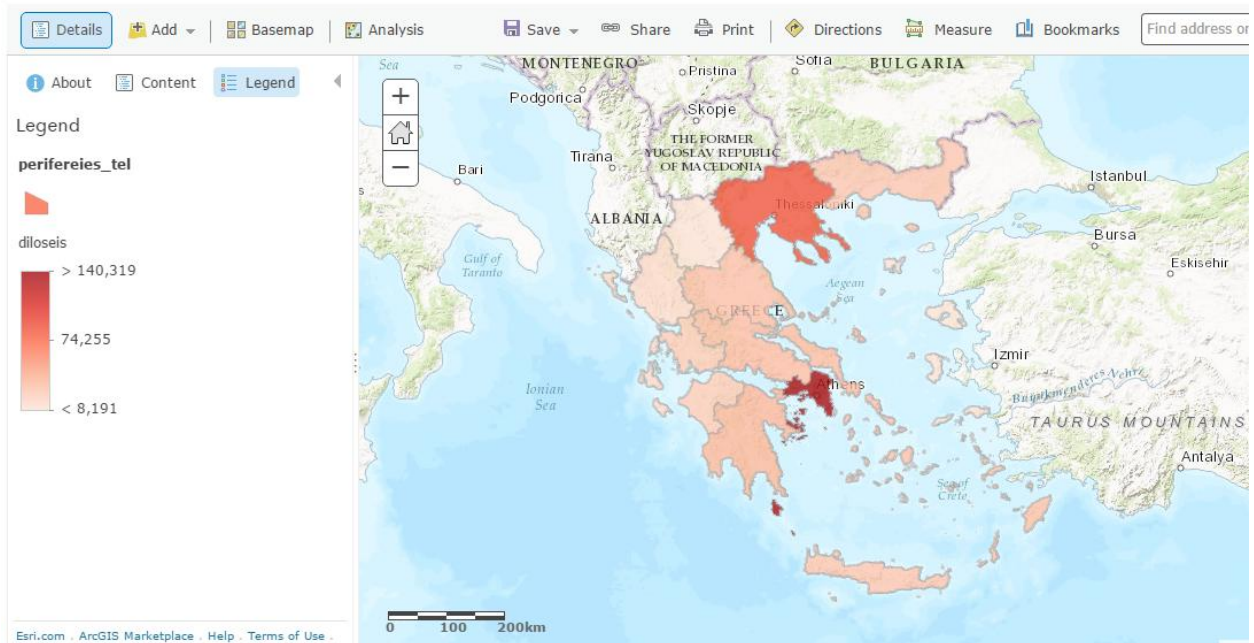
- Θεματικός Χάρτης Δηλώσεων ανά Περιφέρεια:  
<http://protdemo.maps.arcgis.com/home/webmap/viewer.html?webmap=d58ea50e5de54082b470b08ba59da00c>
- Θεματικός Χάρτης Δηλώσεων ανά Περιφερειακή Ενότητα:  
<http://protdemo.maps.arcgis.com/home/webmap/viewer.html?webmap=32e13ad8b8a7462880322c7b9dba06bf>
- Θεματικός Χάρτης Προστίμων ανά Περιφέρεια:  
<http://protdemo.maps.arcgis.com/home/webmap/viewer.html?webmap=ccd6a0a0434f41cc91f2454eda0cebfd>
- Θεματικός Χάρτης Προστίμων ανά Περιφερειακή Ενότητα:  
<http://protdemo.maps.arcgis.com/home/webmap/viewer.html?webmap=57e55697b7e34e1ba8bed39c49b8a879>
- Θεματικός Χάρτης Κύριων Χώρων ανά Περιφέρεια:  
<http://protdemo.maps.arcgis.com/home/webmap/viewer.html?webmap=5c3faa7900ef4d7fa640c5dea93172fe>
- Θεματικός Χάρτης Κύριων Χώρων ανά Περιφερειακή Ενότητα:  
<http://protdemo.maps.arcgis.com/home/webmap/viewer.html?webmap=a251d456ea234036960118452a842811>
- Θεματικός Χάρτης Βοηθητικών Χώρων ανά Περιφέρεια:  
<http://protdemo.maps.arcgis.com/home/webmap/viewer.html?webmap=b92b18cdc24f45c7b186c634e489be73>
- Θεματικός Χάρτης Βοηθητικών Χώρων ανά Περιφερειακή Ενότητα:  
<http://protdemo.maps.arcgis.com/home/webmap/viewer.html?webmap=91b3295caa19419baeac0077127adc33>

Σκοπός της δημιουργίας των παραπάνω χαρτών είναι η αποτύπωση της χωρικής κατανομής των στατιστικών στοιχείων με στόχο τη μελέτη των τάσεων και την εξαγωγή συμπερασμάτων για το πώς ανταποκρίθηκαν οι πολίτες στο νόμο. Αξίζει να σημειωθεί ότι αν ακολουθηθεί μία

πολιτική συνεχούς εξαγωγής τέτοιων στατιστικών από το πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ η επεξεργασία τους μπορεί να οδηγήσει σε ακόμα πιο ενδιαφέροντα συμπεράσματα.

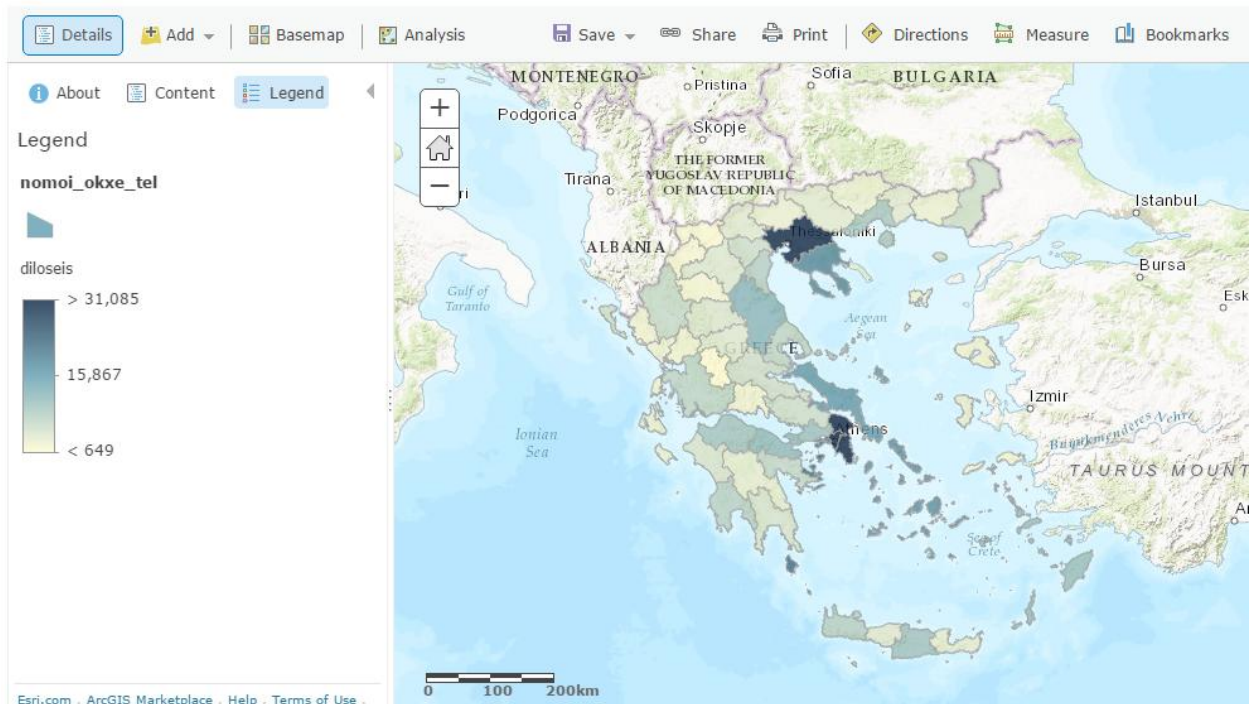
Home ▾ Θεματικός Χάρτης Δηλώσεων ανά Περιφέρεια

New Map ▾



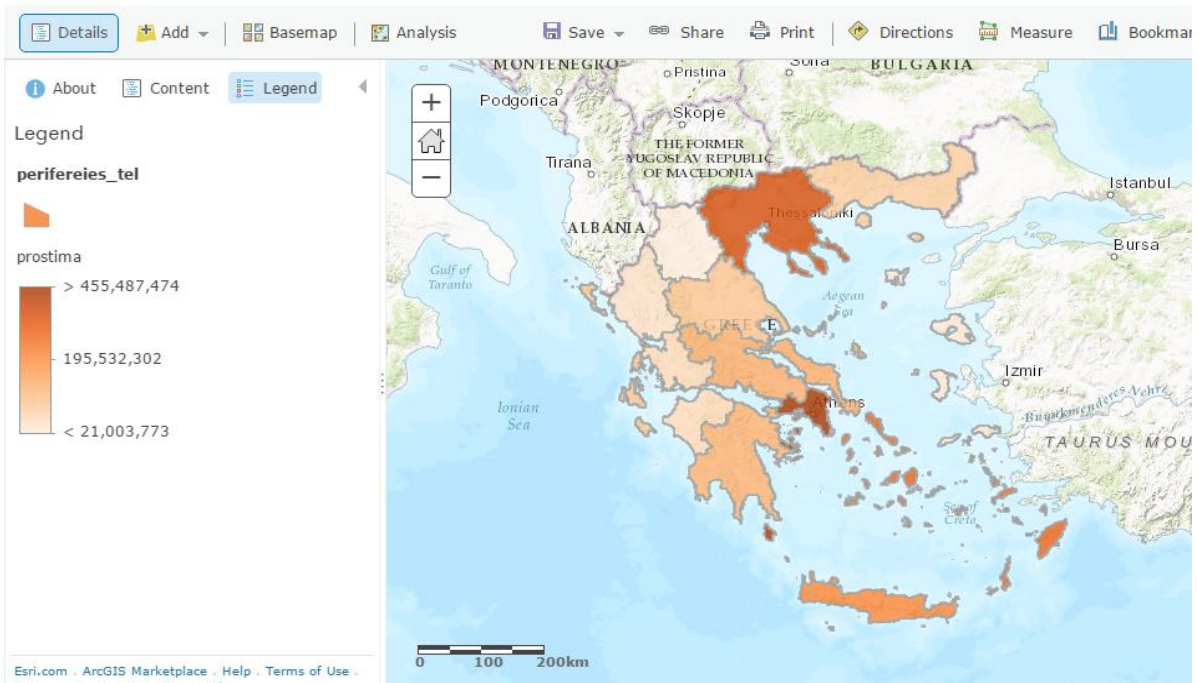
Εικόνα 5.3.2: Διαδικτυακός Χάρτης Δηλώσεων ανά Περιφέρεια

Home ▾ Θεματικός Χάρτης Δηλώσεων ανά Περιφερειακή Ενότητα



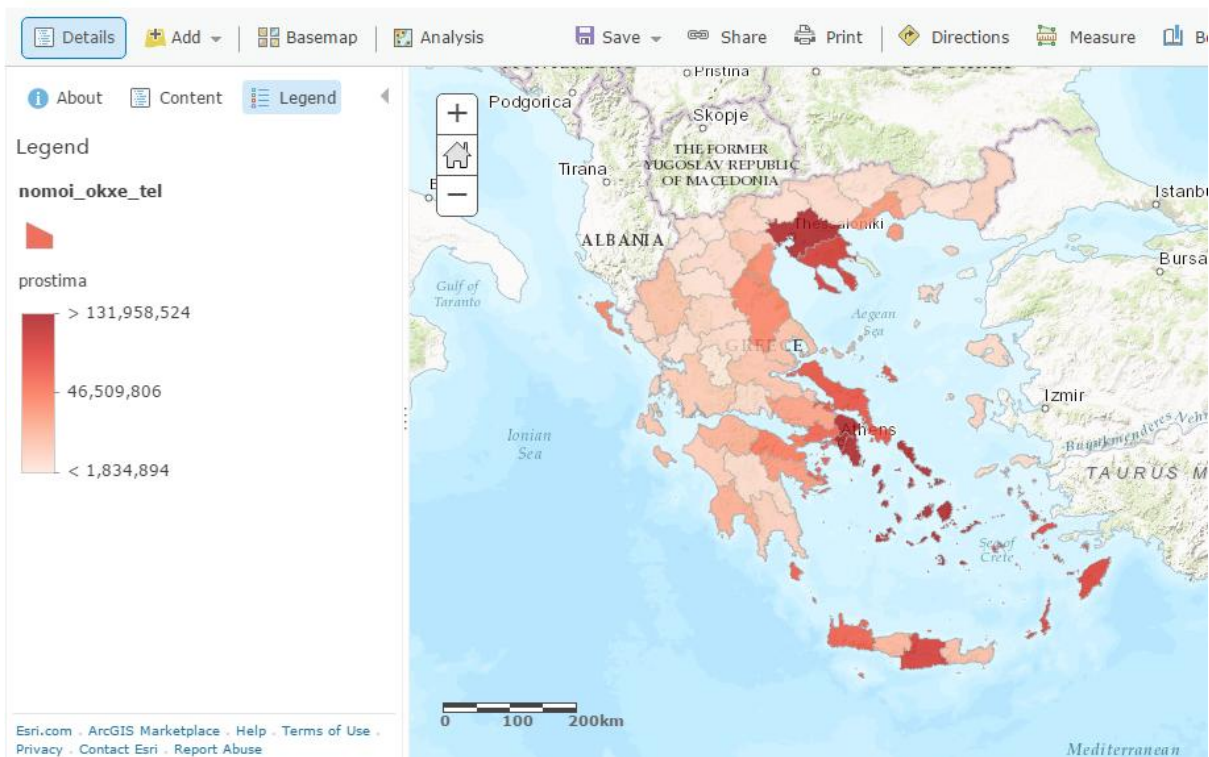
Εικόνα 5.3.3: Διαδικτυακός Χάρτης Δηλώσεων ανά Περιφερειακή Ενότητα

Home ▾ Θεματικός Χάρτης Προστίμων ανά Περιφέρεια



Εικόνα 5.3.4: Διαδικτυακός Χάρτης Προστίμων ανά Περιφέρεια

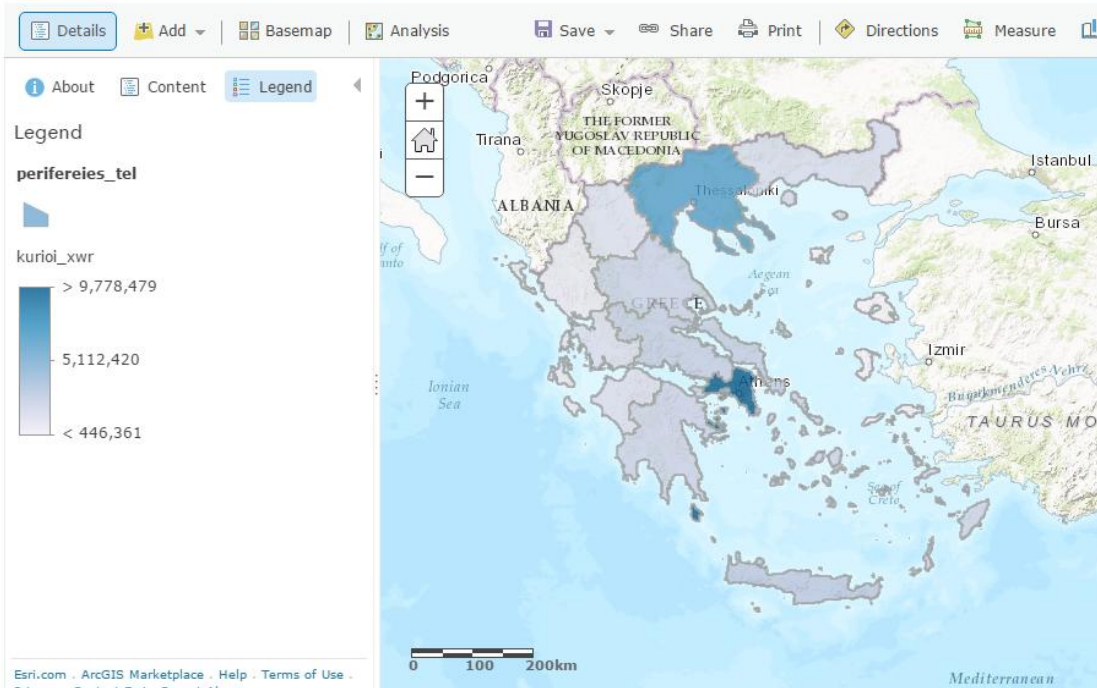
Home ▾ Θεματικός Χάρτης Προστίμων ανά Περιφερειακή Ενότητα



Εικόνα 5.3.5: Διαδικτυακός Χάρτης Προστίμων ανά Περιφερειακή Ενότητα

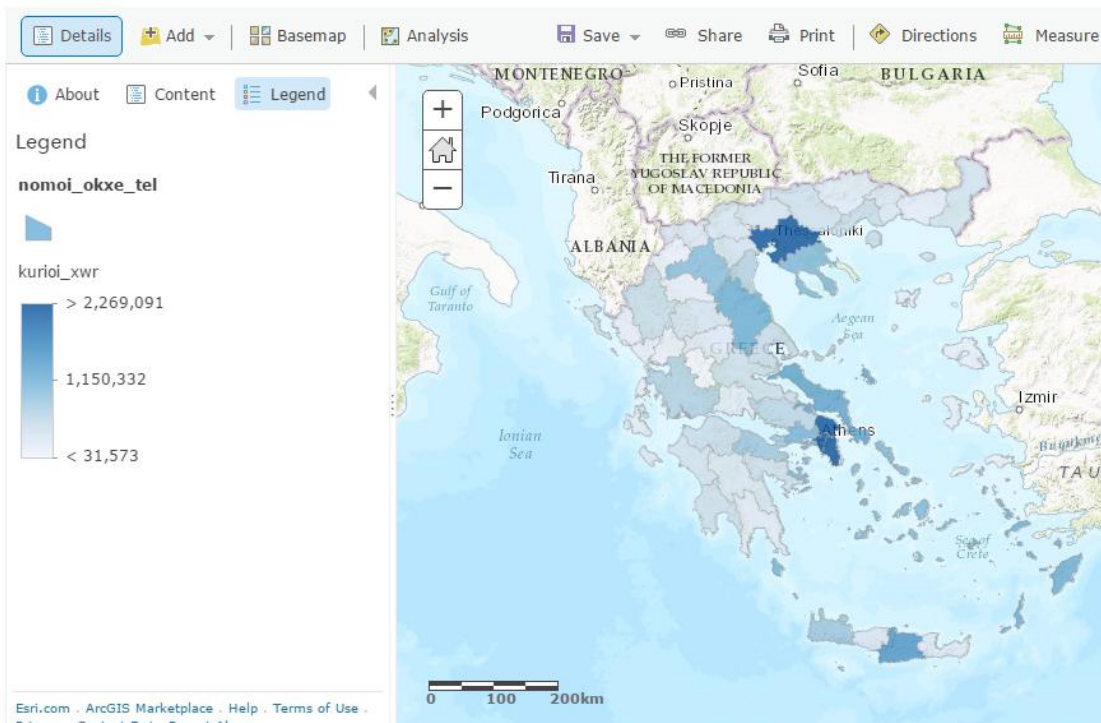


Home ▾ Θεματικός Χάρτης Κύριων Χώρων ανά Περιφέρεια



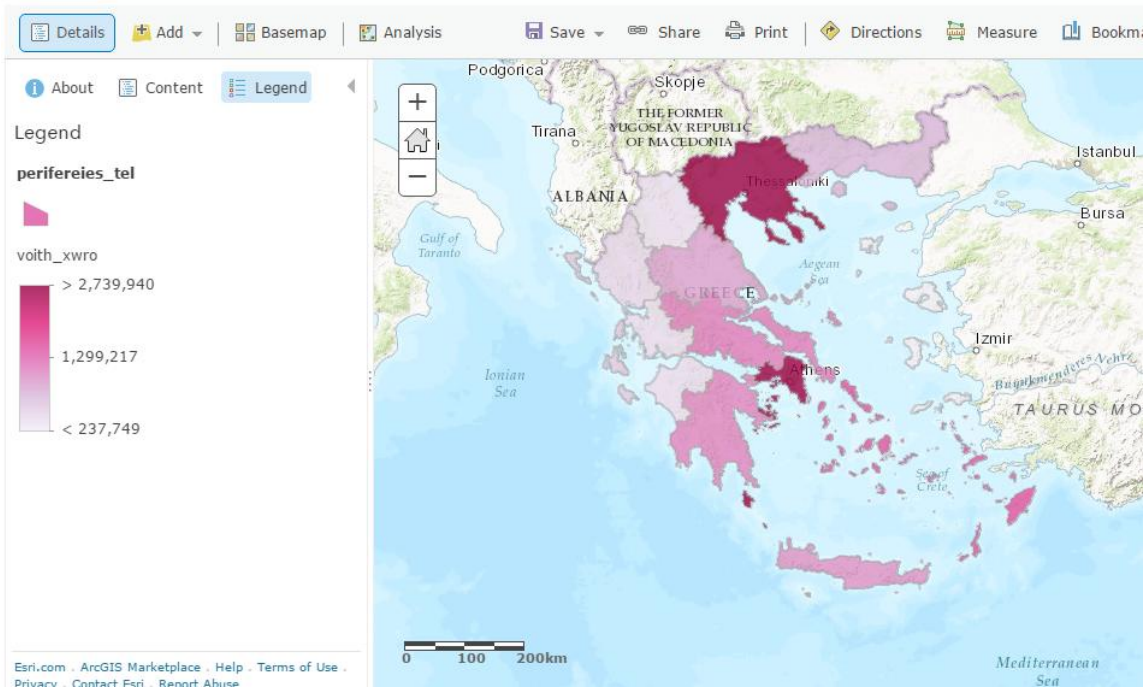
Εικόνα 5.3.6: Διαδικτυακός Χάρτης Κύριων Χώρων ανά Περιφέρεια

Home ▾ Θεματικός Χάρτης Κύριων Χώρων ανά Περιφερειακή Ενότητα



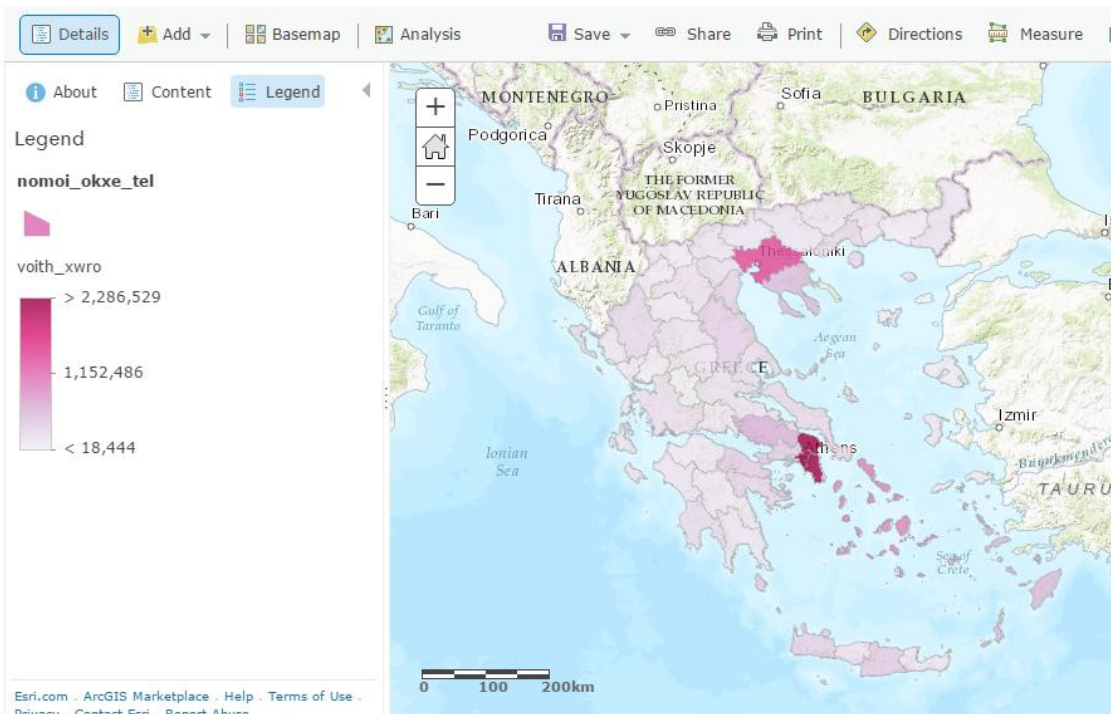
Εικόνα 5.3.7: Διαδικτυακός Χάρτης Κύριων Χώρων ανά Περιφερειακή Ενότητα

Home ▾ Θεματικός Χάρτης Βοηθητικών Χώρων ανά Περιφέρεια



Εικόνα 5.3.8: Διαδικτυακός Χάρτης Βοηθητικών Χώρων ανά Περιφέρεια

Home ▾ Θεματικός Χάρτης Βοηθητικών Χώρων ανά Περιφερειακή Ενότητα



Εικόνα 5.3.9: Διαδικτυακός Χάρτης Βοηθητικών Χώρων ανά Περιφερειακή Ενότητα

Στα πλαίσια της εργασίας αυτής, συντάχθηκαν οι παραπάνω χάρτες και με τη χρήση του ArcGIS for Desktop οι οποίοι παρατίθενται στο παράρτημα.

### 5.3.3 Διαδικτυακή Εφαρμογή

Στη συνέχεια, κατασκευάστηκε μία ανοιχτή διαδικτυακή εφαρμογή μέσω του Web AppBuilder: <http://protdemo.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=c2fcadeeae8c4b028b2ecc024b20a9b4> η οποία περιέχει όλα τα στοιχεία και δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν για τους χάρτες με στόχο την περαιτέρω επεξεργασία τους και εξαγωγής συμπερασμάτων μέσω χωρικής και όχι μόνο ανάλυσης. Η εφαρμογή επιτρέπει μία σειρά από διαδικασίες οι οποίες αφορούν διαδικασίες όπως:

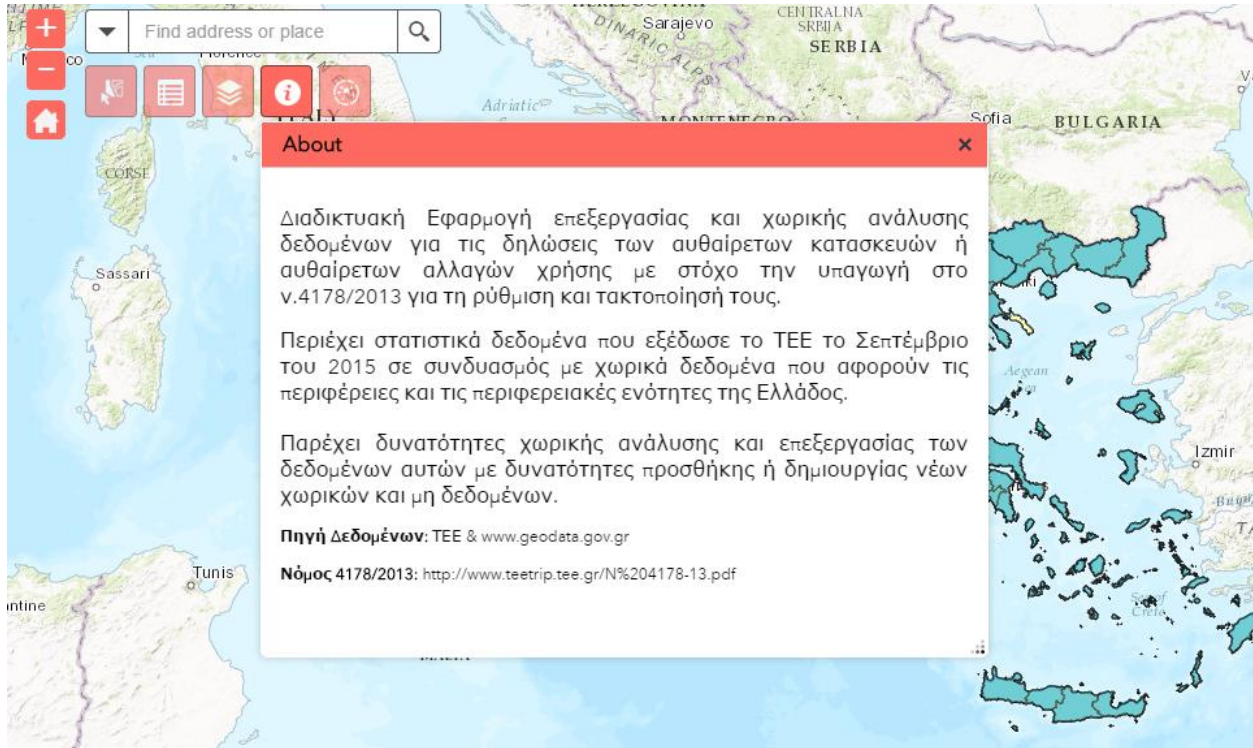
- Απλή αναζήτηση ή αναζήτηση με τη χρήση φίλτρων
- Χωρική ανάλυση με τη χρήση εργαλείων που παρέχει η πλατφόρμα
- Εξαγωγή των δεδομένων με τη μορφή CSV
- Παροχή στατιστικών στοιχείων στο χρήστη για περαιτέρω ανάλυση.



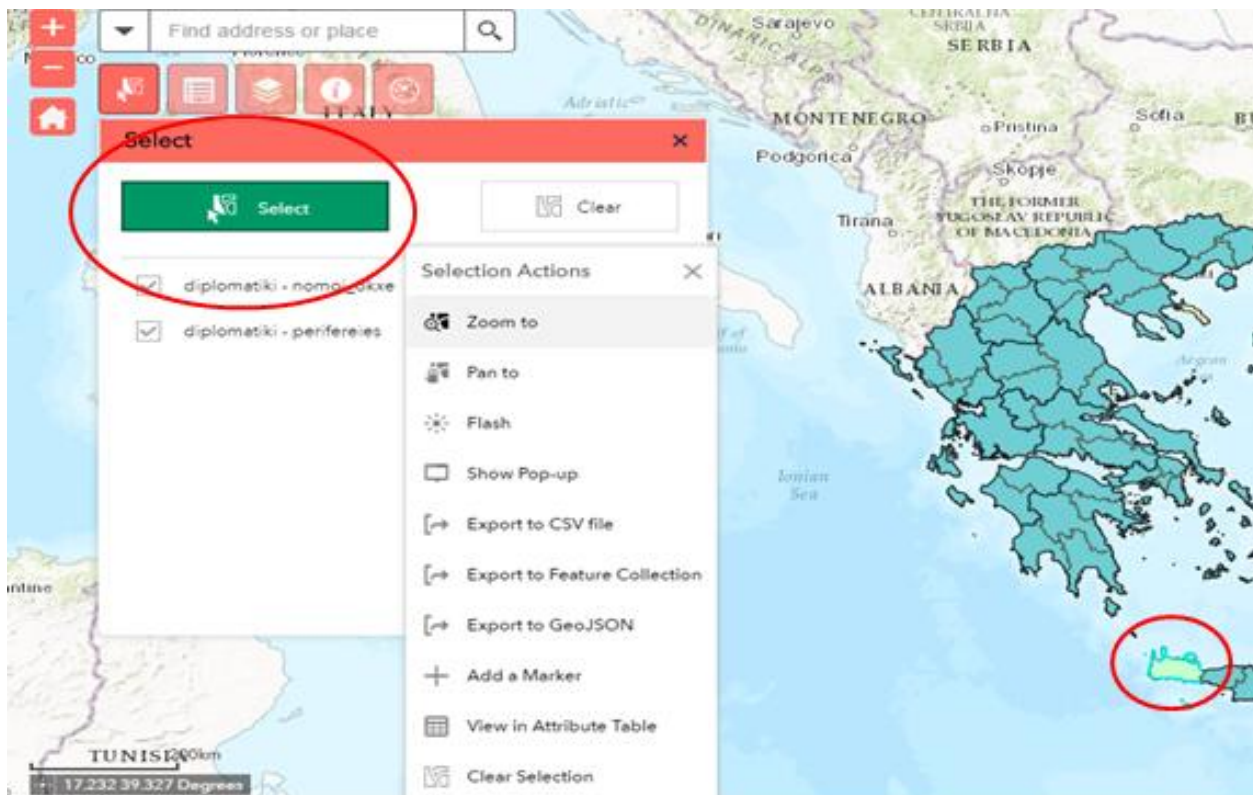
Εικόνα 5.3.10: Διαδικτυακή Εφαρμογή

Όπως φαίνεται στην παραπάνω εικόνα, ο χρήστης μπορεί να κάνει zoom in ή out για καλύτερη εσοπτεία. Επίσης, έχει μπάρα αναζήτησης με την οποία μπορεί ο χρήστης να κάνει αναζήτηση στα 2 layer, των περιφερειακών ενοτήτων και των περιφερειών, που έχουν μπει στην εφαρμογή ανάλογα με το τι επιλέξει.

Στη συνέχεια, η εφαρμογή περιλαμβάνει γενικές πληροφορίες για το περιεχόμενο της, το σκοπό δημιουργίας της αλλά και τις πηγές από τις οποίες προέρχονται τα δεδομένα (βλέπε εικόνα 5.11).



Εικόνα 5.3.11: Διαδικτυακή Εφαρμογή – Γενικές Πληροφορίες

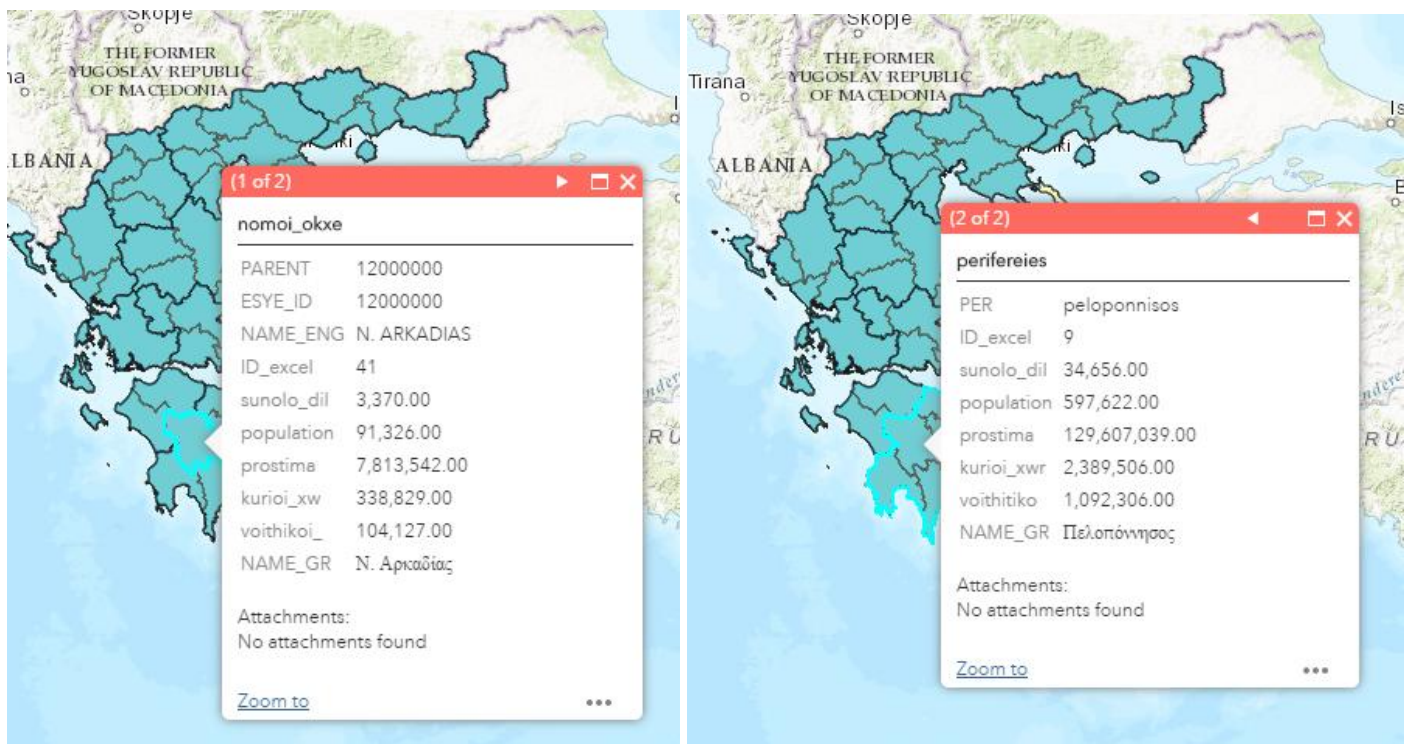


Εικόνα 5.3.12: Διαδικτυακή Εφαρμογή – Εργαλείο SELECT



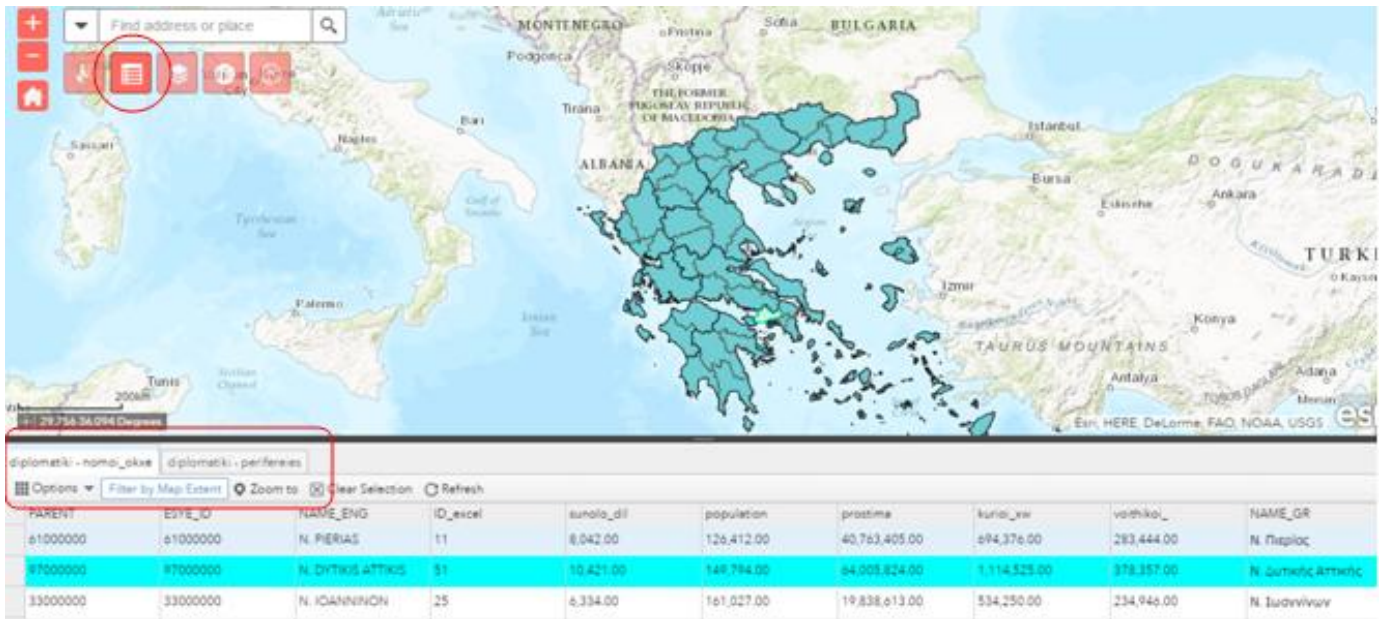
Με το εργαλείο “select” παρέχονται στο χρήστη μία σειρά από εντολές όπου μπορεί να επιλέξει μία περιφερειακή ενότητα ή μία περιφέρεια και να μπορεί να κάνει zoom in σε αυτήν, να εξάγει τα δεδομένα που αφορούν το επιλεγμένο στοιχείο σε csv αρχείο, να δει το πίνακα των περιγραφικών στοιχείων του ή να δει κάποιο pop-up σχετικά με τις πληροφορίες υπάρχουν για τις δηλώσεις, τα πρόστιμα, τη συνολική επιφάνεια κύριων και βοηθητικών χώρων ή ακόμα και το πληθυσμό του νομού.

Επίσης, ο χρήστης μπορεί να επιλέξει ένα νομό και με τη μορφή pop-up η εφαρμογή του δείχνει όλες τις διαθέσιμες πληροφορίες για τον ίδιο το νομό αλλά και την αντίστοιχη περιφέρεια όπως φαίνεται στην παρακάτω εικόνα.

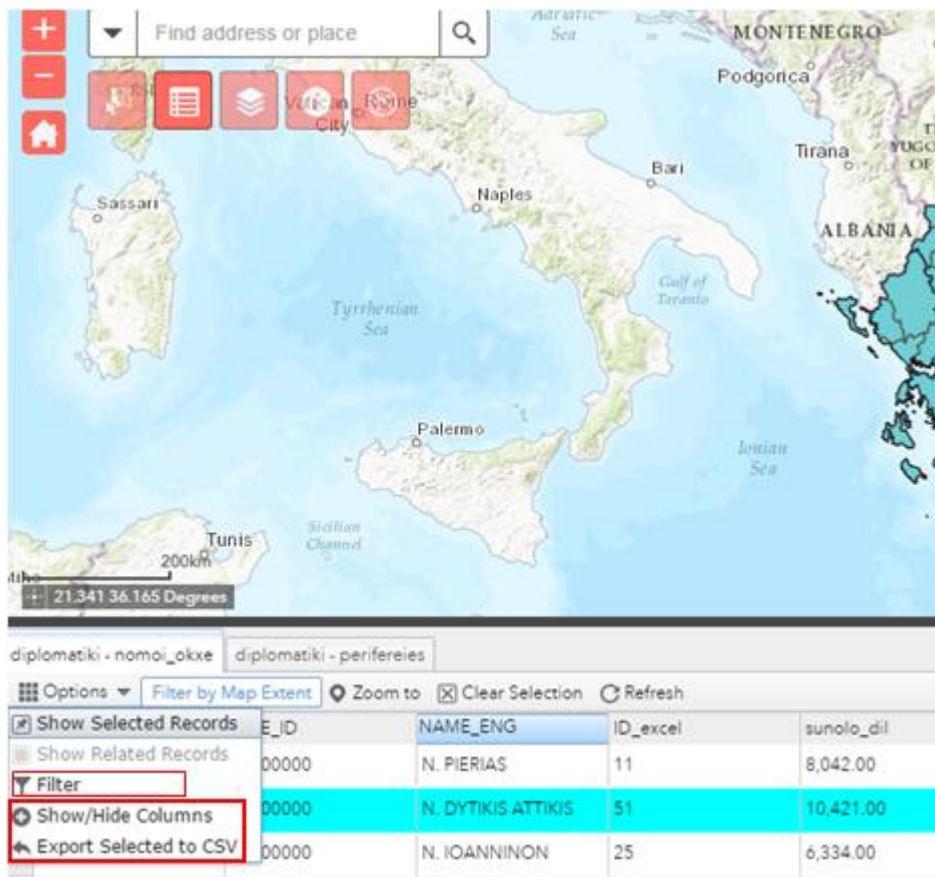


Εικόνα 5.3.13: Διαδικτυακή Εφαρμογή – Εργαλείο Επιλογής Αντικείμενου

Ακόμη, η εφαρμογή έχει ένα “κουμπι” που ανοίγει τους attribute table (Πίνακας περιγραφικών δεδομένων) και για τα 2 layer της εφαρμογής (περιφέρεια και περιφερειακή ενότητα) οι οποίοι δίνουν τη δυνατότητα επιλογής κάποιου αντικείμενου για επεξεργασία αλλά και τη δυνατότητα αναζήτησης βάσει κάποιων κριτηρίων όπως φαίνεται στις παρακάτω εικόνες.

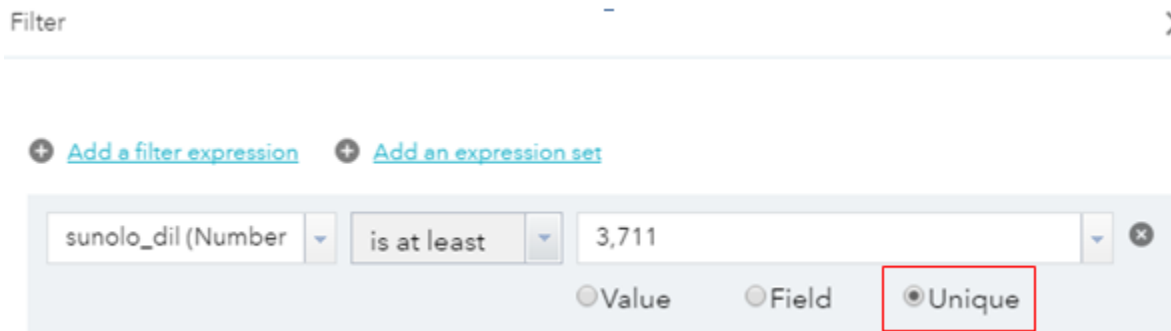


Εικόνα 5.3.14: Διαδικτυακή Εφαρμογή – Εργαλείο για τον Πίνακα Περιγραφικών Δεδομένων

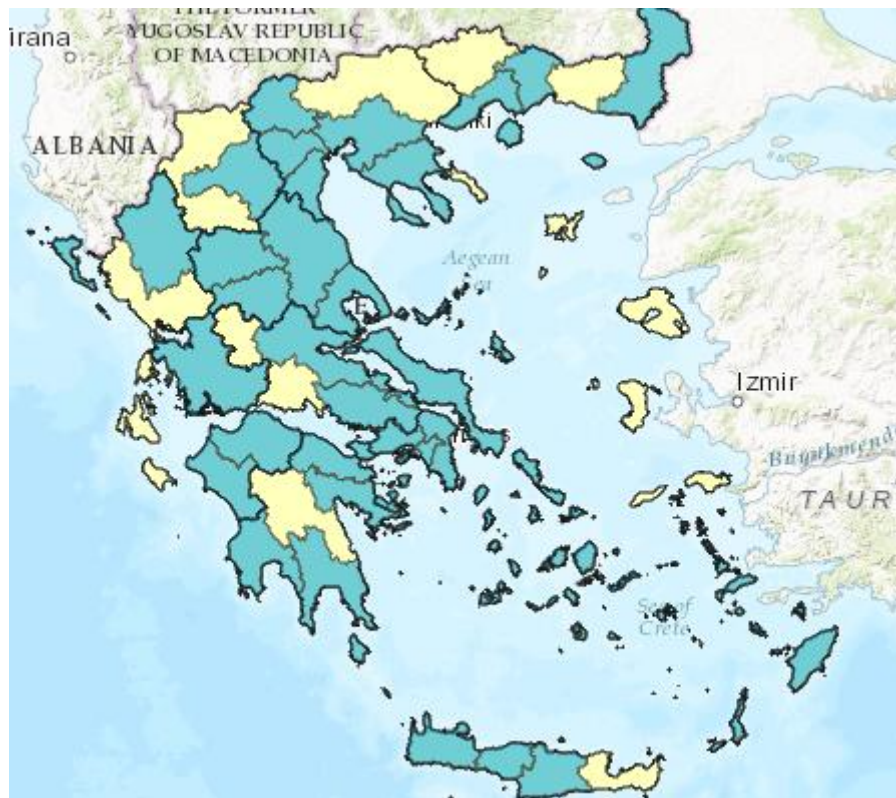


Εικόνα 5.3.15: Διαδικτυακή Εφαρμογή – Φίλτρα κριτηρίων και εξαγωγή σε αρχείο csv

Σαν παράδειγμα εφαρμογής της αναζήτησης κριτηρίων, πραγματοποιήθηκε αναζήτηση για να επιλεχθούν οι νομοί στους οποίους έχουν υποβληθεί τουλάχιστον 3.711 δηλώσεις. Η εφαρμογή τότε αφαιρεί τους νομούς που έχουν το πολύ με 3710 δηλώσεις και μένουν οι υπόλοιποι νομοί.



Εικόνα 5.3.16: Διαδικτυακή Εφαρμογή – Εφαρμογή Κριτηρίου

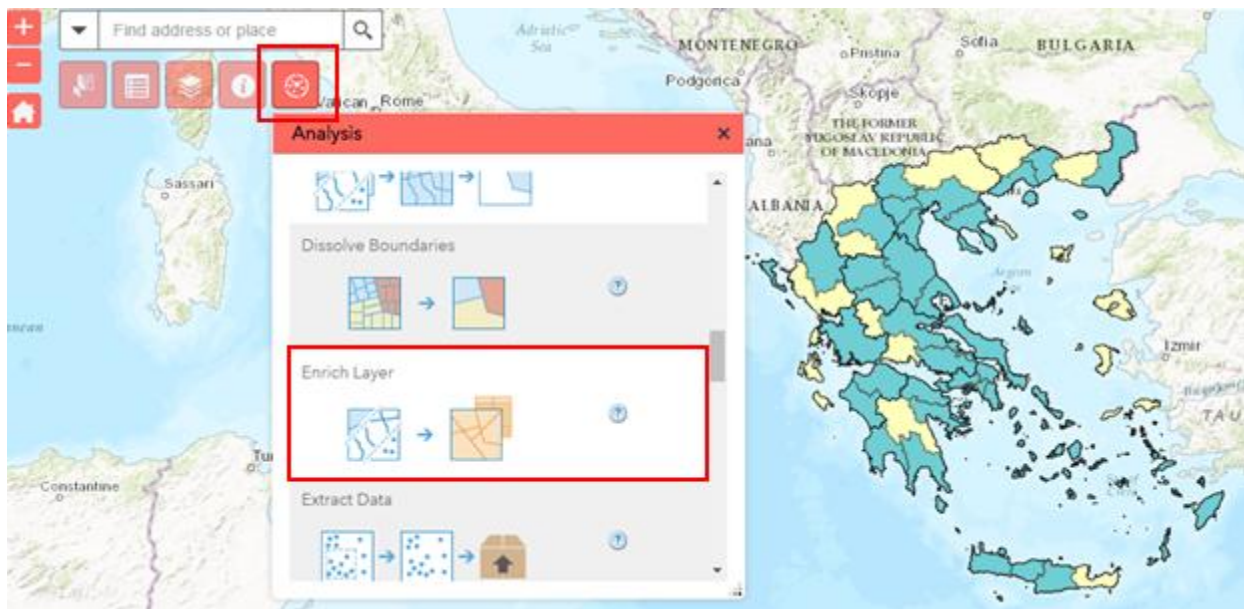


Εικόνα 5.3.17: Διαδικτυακή Εφαρμογή – Αποτέλεσμα αναζήτησης (με κυανό χρώμα)

Συνεχίζοντας, η εφαρμογή δίνει τη δυνατότητα στο χρήστη να μελετήσει τα στοιχεία που του παρέχουν εκτός από τα layers των νομών και των περιφερειών, κάποιων πινάκων excel που έχουν εισαχθεί και περιλαμβάνουν στατιστικά στοιχεία που δεν έχουν χωρική αναφορά (Βλέπε εικόνα 5.2.18) και προβούν σε αναζήτηση με κριτήρια αλλά και να εξαχθούν αυτοί οι πίνακες σε αρχείο csv για προσωπική χρήση του χρήστη.

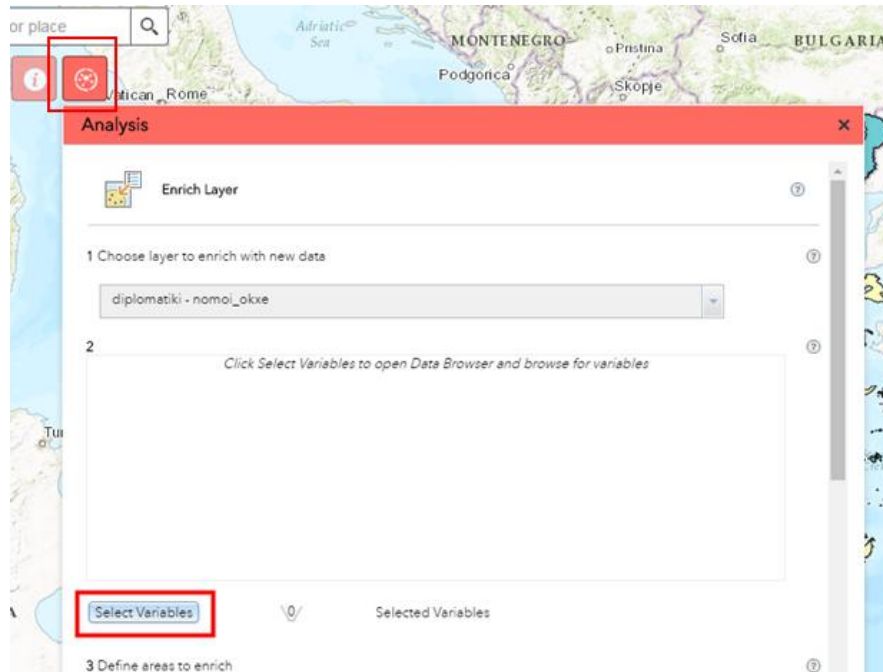
	Αριθμός_Πληρωμών	Έσοδα	Αθροιστικά_Έσοδα
diplomatiki - ΜΗΝΙΑΙΑ_ΕΣΟΔΑ_4178_ x	7,025.00	5,782,528.68	5,782,528.68
	15,060.00	11,511,683.65	17,294,212.33
	20,638.00	13,523,098.64	30,817,310.97
	25,558.00	16,350,104.34	47,167,415.31
	40,130.00	10,424,800.17	66,802,224.18

Εικόνα 5.3.18: Διαδικτυακή Εφαρμογή – Πίνακας Μηνιαίων Εσόδων (xls αρχείο)

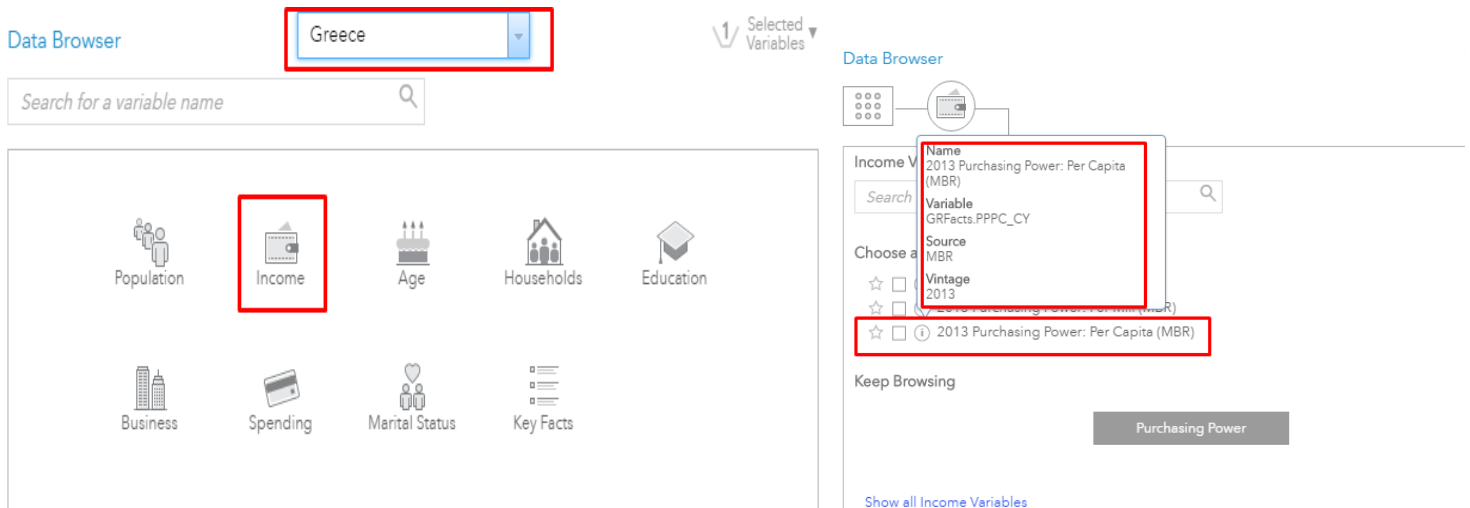


Εικόνα 5.3.19: Διαδικτυακή Εφαρμογή – Εργαλεία Χωρικής ή μη Ανάλυσης

Όπως φαίνεται στην παραπάνω εικόνα στην εφαρμογή περιέχεται επιλογή που παρέχει στο χρήστη και μία σειρά από τα εργαλεία ανάλυσης τα οποία είναι και χωρικά. Στο πλαίσιο επίδειξης των δυνατοτήτων της εφαρμογής, θα χρησιμοποιηθεί το εργαλείο enrich layer το οποίο συνδέει το layer που θα επιλέξει ο χρήστης με ένα άλλο αρχείο με περιγραφικά ή στατιστικά δεδομένα και να παραχθεί ένα νέο layer από το οποίο μπορεί να παραχθεί διαδικτυακός ή ψηφιακός χάρτης αλλά και να προστεθεί και στην εφαρμογή. Το αρχείο που θα προστεθεί είναι ανοιχτό στο διαδίκτυο και παρέχεται από την εφαρμογή – πλατφόρμα ArcGIS online.

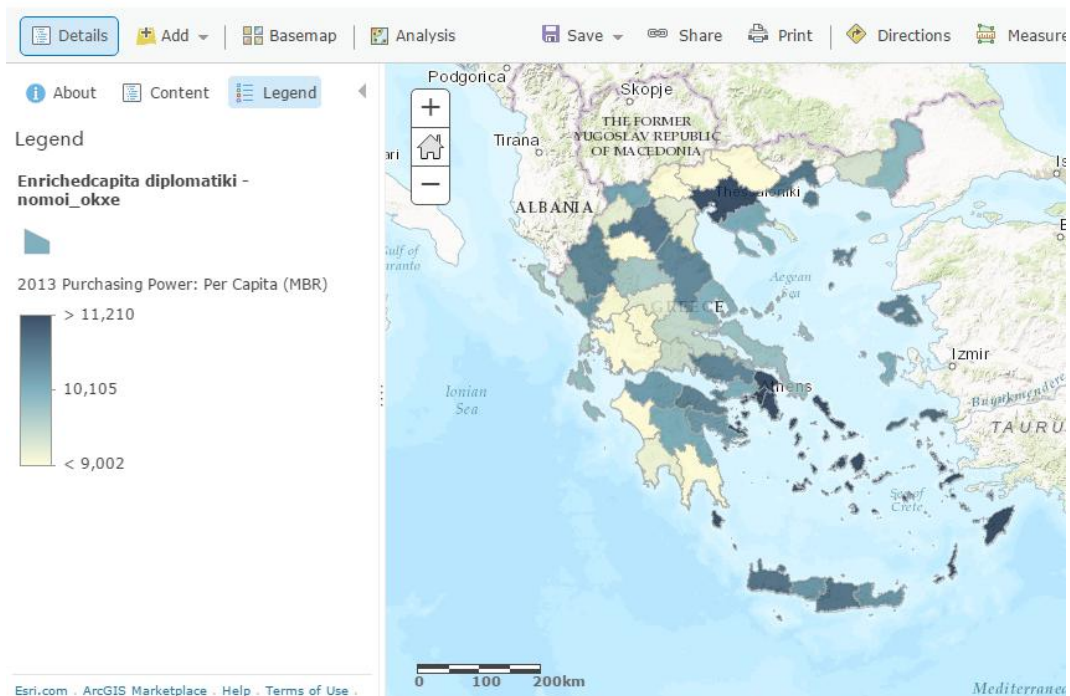


Εικόνα 5.3.20: Διαδικτυακή Εφαρμογή – Επιλογή Μεταβλητής για εμπλουτισμό



Εικόνα 5.3.21: Διαδικτυακή Εφαρμογή – Επιλογή Δεδομένων Εισοδήματος

Στις παραπάνω εικόνες παρουσιάζεται ο τρόπος εισαγωγής του νέου layer που θα ενωθεί με το αντίστοιχο των νομών. Στην εικόνα 5.2.22 παρουσιάζεται το αποτέλεσμα της όλης διαδικασίας.



Εικόνα 5.3.22: Διαδικτυακή Εφαρμογή – Αποτέλεσμα του εργαλείου ανάλυσης ‘Enrich Layer’



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6<sup>ο</sup>: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Το κεφάλαιο αυτό, περιλαμβάνει τα συμπεράσματα που προέκυψαν μετά από την έρευνα που διενεργήθηκε σχετικά με τις συνθήκες και τα προβλήματα που σχετίζονται με την αυθαίρετη δόμηση διεθνώς και τη διαδικασία ρύθμισης της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα.

Το πλήθος των αυθαίρετων κατασκευών είναι άγνωστο στις περισσότερες χώρες, αν όχι σε όλες. Η καταγραφή τους επομένως, είναι απαραίτητη διότι με αυτό τον τρόπο θα γίνει εφικτή η χάραξη πολιτικών διοίκησης γης με αποδοτικότερο τρόπο. Πιο συγκεκριμένα, μέσω της καταγραφής των αυθαίρετων κατασκευών πραγματοποιείται και καταγραφή του ακινήτου και των αντίστοιχων εμπράγματων δικαιωμάτων. Αυτό σημαίνει ότι θα δημιουργηθεί μία βάση δεδομένων που θα ενδεχομένως να μπορεί με κάποιες αλλαγές να χρησιμοποιηθεί ως εργαλείο που θα χορηγεί επιπλέον πληροφορία χωρική και μη στους αρμόδιους δημόσιους φορείς που έχουν αναλάβει τη διοίκηση γης ενός κράτους.

### 6.1 ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΧΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Η εφαρμογή που αναπτύχθηκε στα πλαίσια της εργασίας αυτής έχει πολλές δυνατότητες για περαιτέρω εξέλιξη και προσθήκη δεδομένων τα οποία θα είναι μπορούν να ανανεώνονται συνεχώς.

Στη προσπάθεια αυτή, θα συμβάλλει και η χρήση του πληροφοριακού συστήματος του ΤΕΕ που λειτουργεί αυτή τη στιγμή καθώς πρόκειται για μία βάση δεδομένων τόσο χωρικών όσο και περιγραφικών. Ειδικά για τα χωρικά δεδομένα, ο μηχανικός κατά τη δήλωση καλείται να προσδιορίσει γεωγραφικά τη θέση του ακινήτου στο χώρο. Αν γίνουν οι κατάλληλες αλλαγές θα μπορέσει ο μηχανικός να εισάγει με ακρίβεια τη θέση του ακινήτου και στη συνέχεια με τη χρήση μίας χαρτογραφικής εφαρμογής σαν και αυτή που αναπτύχθηκε στην εργασία αυτή να αποτυπωθούν οι αυθαίρεσις στο χώρο και το είδος τους, το μέγεθος τους, το πρόστιμο που πληρώθηκε, το όνομα του ιδιοκτήτη κτλ.

Επίσης η εφαρμογή δίνει τη δυνατότητα αλλαγής υποβάθρου. Το WMS θέασης της ΕΚΧΑ Α.Ε. (<http://gis.ktimanet.gr/wms/ktbasemap/default.aspx>) θα μπορούσε να προστεθεί σε περίπτωση που εισαγόntonταν τα περιγράμματα των ακινήτων για καλύτερη εποπτεία των ακινήτων.

Σημαντική προσθήκη δεδομένων θα ήταν και η εισαγωγή των θεσμικών γραμμών όπως ο αιγιαλός ή η γραμμή παραλίας καθώς επίσης και τα στοιχεία των επικυρωμένων δασικών χαρτών. Αυτό μπορεί να συμβάλλει στην χάραξη πολιτικής σχετικά με τα δάση και τις δασικές εκτάσεις καθώς θα μπορέσει κανείς να διαπιστώσει το μέγεθος των αυθαίρεσιών μέσα σε δασικές περιοχές και εξαχθεί συμπέρασμα για το κατά πόσο είναι ουσιαστική η κατεδάφιση αυτών ή όχι. Με την κατεδάφιση ενός αυθαίρετου, προκύπτουν ανάγκες μεταφοράς των μπαζών και εύρεση τρόπου διαχείρισής τους. Θα πρέπει να ληφθούν επίσης, αποφάσεις για τους χώρους που θα υποδεχτούν τα μπάζα από τις κατεδαφίσεις καθώς και ο τρόπος που θα τα εκμεταλλευτεί το κράτος διότι διαφορετικά θα αποτελέσουν βάρος για το περιβάλλον. Επί προσθέτως, τα οικονομικά έξοδα για την διαδικασία κατεδάφισης τόσων κτιρίων είναι αρκετά υψηλά ασχέτως αν καλείται να τα πληρώσει ο ιδιοκτήτης βάσει της νομοθεσίας καθώς

ενδεχομένως να μην διαθέτει τα χρήματα αυτά. Συγχρόνως, εφόσον θα καταναλωθούν κάποια χρήματα για την κατεδάφιση, θα ήταν προτιμότερο να πάνε προς διαφορετική κατεύθυνση, δηλαδή για τη βελτίωση του ακινήτου σχετικά με την ενεργειακή του απόδοση μετατρέποντάς το σε πιο φιλικό προς το γύρω του ευαίσθητο περιβάλλον. Για να παρθούν όμως τέτοιες αποφάσεις είναι απαραίτητη η επάρκεια δεδομένων που θα προέρχονται από τους δασικούς χάρτες και τα αυθαίρετα καθώς και η απεικόνιση αυτών σε μία ενιαία βάση.

Στην εφαρμογή της παρούσας διπλωματικής, χρησιμοποιήθηκε ένα παράδειγμα ρύθμισης αυθαιρέτου για να διαπιστωθεί το κατά πόσο σημαντική είναι η εισαγωγή μίας χαρτογραφικής εφαρμογής στη διαδικασία ρύθμισης αυθαιρέτων για ενδεχόμενη μετέπειτα χρήση.

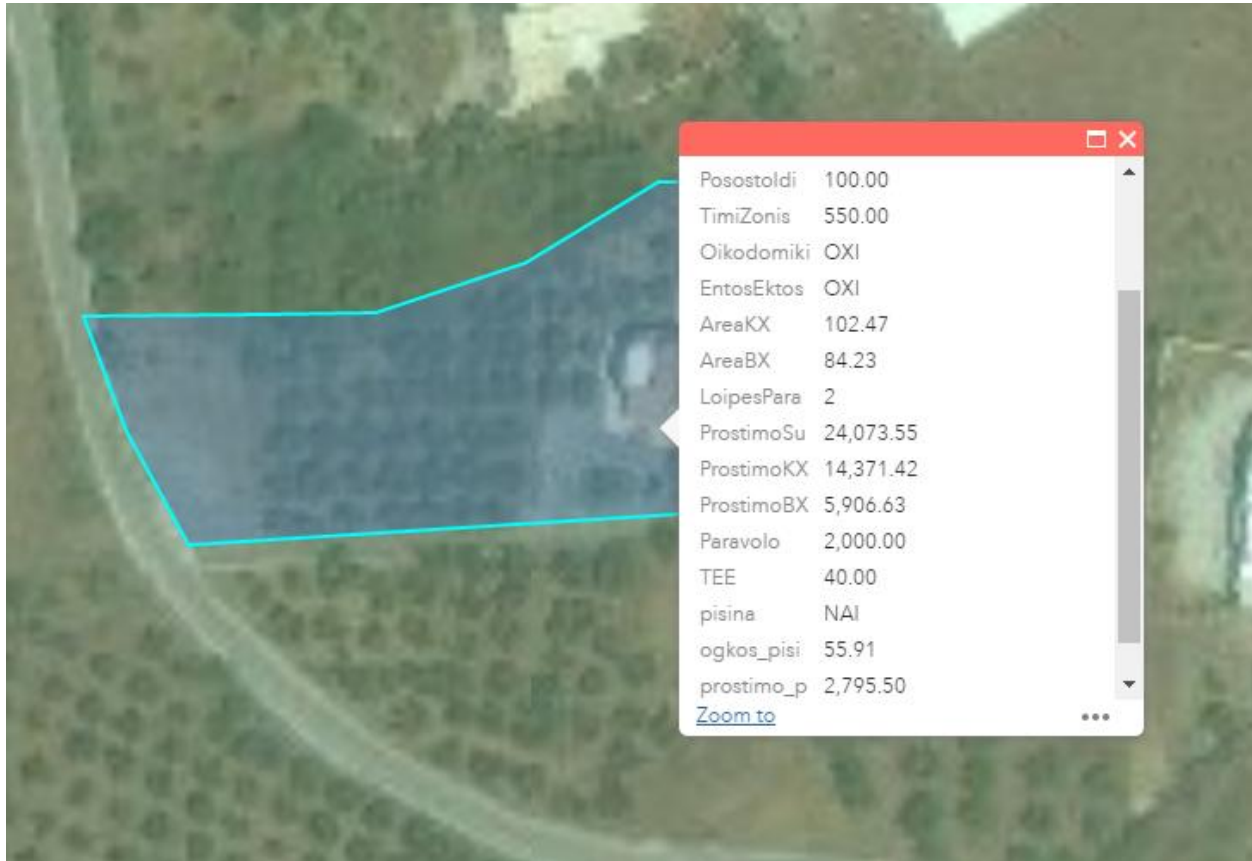
Μέσω των σημείων που σκοπεύει ο χρήστης κατά το γεωγραφικό προσδιορισμό του οικοπέδου, προσδιορίζονται οι αντίστοιχες συντεταγμένες οι οποίες αποθηκεύονται στη βάση. Με την εισαγωγή αυτών των σημείων στο ArcGIS for Desktop, προσδιορίστηκε το περίγραμμα του οικοπέδου και στη συνέχεια με τα κατάλληλα εργαλεία που περιέχει το λογισμικό μετατράπηκε σε πολύγωνο. Στη συνέχεια, εισήχθησαν όλα τα απαραίτητα στοιχεία που αφορούν τις αυθαιρέσεις όπως είναι το ποσό προστίμου ή παραβόλου, τα εμβαδά των κύριων ή βοηθητικών χώρων, κ.α.



Εικόνα 6.1.1: Ακίνητο με αυθαιρέσεις – Παράδειγμα

Στην εικόνα 6.1.1 παρουσιάζεται το οικόπεδο του ακινήτου με τις κτιριακές του εγκαταστάσεις. Το υπόβαθρο είναι το Imagery που έχει η πλατφόρμα και αποτελείται από φωτογραφίες σχετικά μικρής ανάλυσης. Για να υπάρχει καλύτερα εποπτεία του ακινήτου, χρειάζεται μεγαλύτερης κλίμακας φωτογραφία, κατά πάσα πιθανότητα ορθοφωτογραφία για να έχει και μετρητικές ιδιότητες.





Εικόνα 6.1.2: Περιγραφικά Χαρακτηριστικά Ακινήτου - Αυθαιρεσίες

Το περίγραμμα το οικόπεδου είναι κατά προσέγγιση και αυτό θα μπορούσε να αλλάξει με την αλλαγή στο κομμάτι του γεωγραφικού προσδιορισμού του αυθαιρέτου, στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ επιτρέποντας στο μηχανικό να εισάγει συντεταγμένες από το τοπογραφικό.

Επίσης, να τονιστεί ότι θα μπορούσε να αναπτυχθεί μία σχεσιακή βάση στην οποία με στήλες κλειδιά να συσχετιζόντουσαν πίνακες που θα περιέχουν πιο εξειδικευμένες λεπτομέρειες για το ακίνητο όπως τι είδους βοηθητικούς χώρους έχει ή ημερομηνίες κατασκευής ή δικαιολογητικά που κατατέθηκαν για κάθε περίπτωση.

## 6.2 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΒΕΛΤΙΩΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Οι έχοντες αυθαίρετο καλούνται να πληρώσουν μεγάλα ποσά νομιμοποίησης, ακόμα και στις περιπτώσεις όπου ο ν.4178/2013 προβλέπει ελαφρύνσεις. Συν τοις άλλοις, καλούνται με τη δήλωση του αυθαιρέτου να πληρώσουν και φόρους (ΕΝΦΙΑ) και το αποτέλεσμα είναι να θέλουν πολλοί να συμμετέχουν στο πρόγραμμα νομιμοποίησης αλλά να μην μπορούν λόγω οικονομικής στενότητας. Είναι λογικό ωστόσο αυτό, καθώς η οικονομική κρίση έχει πλήξει πολλές οικογένειες με την ανεργία να είναι κοντά στο 30%. Η διαδικασία λοιπόν, είναι ασύμφορη, κοστοβόρα και χρονοβόρα. Επίσης, δεν έχουν πειστεί ότι με την προσωρινή τακτοποίηση των αυθαιρέτων τους, θα γίνουν τα απαραίτητα βήματα από το κράτος για να



πάψουν θεωρούνται αυθαίρετα κάποια στιγμή τα ακίνητά τους. Τα χρήματα από την πληρωμή των προστίμων, πηγαίνουν κατευθείαν στο δημόσιο χρέος και δεν επενδύονται χρήματα για τη σύνταξη των ΓΠΣ ώστε να λήξει πλέον το θέμα νομιμότητας των κατοικιών καθώς δεν υπάρχουν ούτε τα χρήματα ούτε οι πόροι για να γίνουν αυτά από τους δήμους ή τις κοινότητες.

Σύμφωνα με τους μεσίτες που δραστηριοποιούνται στα αυθαίρετα, η αγορά ακινήτων σε τέτοιες περιοχές δεν κινούταν καθόλου καθώς για να πουλήσει ένας ιδιοκτήτης έπρεπε να είχε μεγάλη ανάγκη και όταν το έκανε το πουλούσε σε εξευτελιστικές τιμές και κάτω του 50% της πραγματικής του αξίας. Στη σημερινή περίοδο και λόγω της οικονομικής κρίσης οι υποψήφιοι αγοραστές είναι κυρίως ξένοι και ζητάνε κατοικίες κυρίως σε παραθαλάσσιες περιοχές.<sup>122</sup>

Η νομοθεσία ρύθμισης αυθαίρετης δόμησης υιοθετήθηκε σε μία πολύ δύσκολη περίοδο οικονομική για την Ελλάδα και είναι επόμενο να μην μπορεί να πετύχει καθώς βασίζεται στη δυνατότητα των ιδιοκτητών να πληρώσουν και στην επιθυμία τους να συμμετέχουν. Τα ποσά που εισπράχθηκαν και οι δηλώσεις που έγιναν είναι πολύ λιγότερα από τις προσδοκίες που υπήρχαν με την εφαρμογή του νόμου. Πρέπει λοιπόν, οι διαδικασίες ρύθμισης να είναι χαμηλού κόστους, απλές και προσιτές σε όλους τους ενδιαφερομένους.

Είναι σημαντικό επίσης, να συνδυαστεί το πρόγραμμα τακτοποίησης αυθαίρετων με μεταρρυθμίσεις που θα αφορούν τη σύνταξη δασικών χαρτών που θα απεικονίζουν την πραγματικότητα όσον αφορά τις δασικές περιοχές στη χώρα. Ακόμη, είναι απαραίτητη η απλούστευση των διαδικασιών σύνταξης των πολεοδομικών σχεδίων με τη νομιμοποίηση των αυθαίρετων που βρίσκονται σε δασικές περιοχές στην περιφέρεια των πόλεων. Για την τόνωση της αγοράς ακινήτων είναι απαραίτητη και η μείωση του κόστους μίας μεταβίβασης. Με τις παραπάνω μεταρρυθμίσεις αλλά και την εφαρμογή μία πολιτικής με στόχο την ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων, είναι σίγουρο ότι έμμεσα στο κράτος θα έχει μεγάλη αύξηση των εσόδων του ενώ εκτιμάται ότι η ετήσια ζημία από το ΑΕΠ είναι περίπου 3 δισεκατομμύρια EUR.<sup>123</sup>

Συν τοις άλλοις, η κυβέρνηση πρέπει να κάνει ξεκάθαρα τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα βάζοντας σε δεύτερη προτεραιότητα τη συλλογή προστίμων και σε πρώτη την απλούστευση της διαδικασίας ρύθμισης, τακτοποίησης και νομιμοποίησης αυθαίρεσιών. Επίσης, πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη βαρύτητα στην επαρκή ενημέρωση των πολιτών για τα πολλά οφέλη που θα έχουν από την επένδυση στην ενεργειακή αναβάθμιση και στατική ενίσχυση των κατοικιών τους αν έχουν την οικονομική άνεση να το κάνουν.

Οι τρεις διαδοχικοί νόμοι 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013 αντί να διορθώνουν το πρόβλημα των αυθαίρετων οικισμών, έχουν δημιουργήσει νέα κόστη και γραφειοκρατία και απλά αναβάλλουν, για τα επόμενα 30 χρόνια, να λύσουν το πρόβλημα και τους λόγους που εμφανίστηκαν αυθαίρετα.

<sup>122</sup> Potsiou C., van der Molen P., Jazo S., Elikkos E. “*Formalizing the Informal: Challenges and Opportunities of Informal Settlements in South-East Europe*”, FIG – UNECE, 2015

<sup>123</sup> Potsiou C., van der Molen P., Jazo S., Elikkos E., “*Formalizing the Informal: Challenges and Opportunities of Informal Settlements in South-East Europe*”, FIG – UNECE, 2015



Τα συνολικά κόστη για τη ρύθμιση ενός αυθαιρέτου είναι αρκετά υψηλά δημιουργώντας επιπλέον έξοδα στο ιδιοκτήτη. Ωστόσο, ο στόχος τέτοιων προγραμμάτων δεν είναι να δημιουργήσει δουλειές για τον κλάδο των μηχανικών λόγω πολύπλοκων διαδικασιών αλλά λόγω της αναδιάρθρωσης που θα προκαλέσει η ένταξη των αυθαιρέτων στην επίσημη αγορά ακινήτων και της εύρυθμης λειτουργίας της μέσω της απελευθέρωσής της από περιττά έξοδα και γραφειοκρατικές διαδικασίες. Σύμφωνα με το ΤΕΕ, είναι απαραίτητο οι μηχανικοί να φροντίζουν να πληροφορούν τους πελάτες τους με γλώσσα κατανοητή σε αυτούς και να είναι πρόθυμοι να μεταδώσουν τη γνώση τους και σε άλλους, ώστε να βοηθηθεί ο κλάδος γενικότερα, να ενημερωθούν και οι πολίτες αλλά και να προχωρήσουν οι διαδικασίες ομαλά.

Είναι αναγκαίο επίσης, να πεισθούν οι πολίτες ότι είναι η τελευταία φορά που καλούνται να πληρώσουν για το αυθαίρετό τους. Αυτό είναι δύσκολο καθώς, τα χρήματα από τα πρόστιμα πάνε στο Πράσινο Ταμείο και από αυτό στο δημόσιο χρέος. Αυτό σημαίνει 2 πράγματα: α) δεν θα μπορέσουν να γίνουν επενδύσεις περιβαλλοντικού χαρακτήρα και β) είναι απίθανο με την τωρινή οικονομική κατάσταση να συνταχθούν μέσα στα επόμενα 30 χρόνια τα ΓΠΣ καθώς δεν υπάρχουν τα χρήματα για αυτά. Από την άλλη όμως, αν δεν γίνει η ρύθμιση του αυθαιρέτου τους θα αντιμετωπίσουν πρόβλημα στο μέλλον καθώς με την εφαρμογή της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου όσο κτίρια είναι αυθαίρετα ή έχουν υποστεί αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, θα κληθούν να πληρώσουν πολύ μεγαλύτερα ποσά προστίμων. Τα πρόστιμα θα είναι ίσα με το 30% του γινομένου της ΑΑ με το εμβαδόν της αυθαιρεσίας.

Η πρόβλεψη που υπάρχει στο ν.4178/2013 για περιβαλλοντικό ισοζύγιο είναι μία πολύ καλή πρωτοβουλία, ωστόσο πρέπει να συνδυαστεί με τη σύνταξη δασικών χαρτών και γρήγορη επικύρωση τους. Σε αυτές τις περιοχές πρέπει να καθοριστεί το ιδιοκτησιακό καθεστώς και να λυθούν οι διαμάχες δημοσίου με ιδιώτες ώστε οι ιδιοκτησίες να μπορούν να μεταβιβαστούν, να πουληθούν ή να μπουν υποθήκη. Δεν είναι γνωστός ο αριθμός των αυθαιρέτων σε δασικές περιοχές αλλά στην Αττική εκτιμάται ότι είναι περίπου 150 τέτοιοι οικισμοί με 10.000 κτίρια σε αυτούς.<sup>124</sup>

Αν υπάρχουν αυθαιρεσίες, θα πρέπει να αναγράφονται στους τίτλους ιδιοκτησίας αλλά να μην αποτελούν εμπόδιο για μία αγοραπωλησία καθώς θα μπορεί να ρυθμιστεί όταν ο ιδιοκτήτης έχει την οικονομική δυνατότητα να το κάνει με επεμβάσεις ενεργειακής αναβάθμισης ή στατικής ενίσχυσης.

Τέλος, οι αυστηροί νόμοι που αφορούν το πολεοδομικό σχεδιασμό μπορούν να αποτελέσουν εμπόδιο για την κατασκευή μεγάλων τουριστικών θέρετρων. Είναι προφανές ότι με τέτοιους κανονισμούς από την μία προστατεύεται το περιβάλλον, από την άλλη όμως μπορεί να είναι τροχοπέδη για την οικονομία μίας χώρας. Είναι λοιπόν, κομβικής σημασίας να προσαρμόζεται ο σχεδιασμός πολεοδομικός ή χωροταξικός ώστε να είναι ο κατάλληλος από άποψη χρόνου και αυστηρότητας με τις ανάγκες της κάθε περιοχής. Είναι δυνατός έτσι ο συνδυασμός της βιώσιμης οικονομικής ανάπτυξης μίας χώρας με την προστασία του περιβάλλοντος σε πρώτο πλάνο

<sup>124</sup> Potsiou C., van der Molen P., Jazo S., Elikkos E., “*Formalizing the Informal: Challenges and Opportunities of Informal Settlements in South-East Europe*”, FIG – UNECE, 2015



αρκεί να υπάρχει μία ευέλικτη νομοθεσία με ξεκάθαρους κανόνες που να μπορεί να τα συνδυάσει.<sup>125</sup>

Συμπερασματικά, πρέπει τα πρόστιμα ρύθμισης να είναι οικονομικά προσιτά στον περισσότερο κόσμο, ο χωροταξικός σχεδιασμός και η διευθέτηση ζωνών χρήσης γης να είναι βασισμένα σε ενημερωμένη κτηματολογική πληροφορία και επιτρέπουν τη νομιμοποίηση αποτρέποντας την περαιτέρω αυθαίρετη δόμηση. Επίσης, πρέπει το κοινό που απευθύνονται τέτοια προγράμματα να έχει εμπιστοσύνη προς το εκάστοτε κράτος ώστε να θέλει να συμμετέχει σε αυτά και τέλος, οι νόμοι περί ιδιοκτησίας πρέπει να είναι ξεκάθαροι και το κράτος να μην προβαίνει σε κατάσχεση περιουσίας και γης όταν αυτή χρησιμοποιείται από ιδιώτη για πολύ μεγάλη χρονική περίοδο.

---

<sup>125</sup> Potsiou C., van der Molen P., Jazo S., Elikkos E., *“Formalizing the Informal: Challenges and Opportunities of Informal Settlements in South-East Europe”*, FIG – UNECE, 2015



## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Αποστολόπουλος Κ., (2016). “Πρόταση για Αξιόπιστη, Γρήγορη και Χαμηλού Κόστους Κτηματογράφηση”, Διπλ. Εργασία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

Δημητριάδη Κ., Πότσιου Χ., (2007) “Οικιστική ανάπτυξη δήμου Κερατέας”, Διπλωματική Εργασία, Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών, Ε.Μ.Π.

Ζεντέλης Π., (2011), “Περί Κτημάτων λόγος και Κτηματολόγιο”, Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα

Κωτούλας Ι. (2009), “Το δίκαιο της κατάτμησης των αγροτεμαχίων” ,Β’ Έκδοση, Εκδόσεις Σακκούλα

Μπουλάκα Ιφ., (2010).“Το πρόβλημα του δεσμευμένου κεφαλαίου στα αυθαίρετα κτίσματα και οι σύγχρονες διεθνείς απόψεις για την ένταξη τους στην οικονομία – Εφαρμογή στην Κερατέα”, Διπλωματική εργασία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.

Πετρέλλη Π., (2015), “Κτηματολόγιο στο CLOUD με χρήση του CROWDSOURCING”, Διπλ. Εργασία, Διπλωματική Εργασία, ΣΑΤΜ, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

Ρεντζέλου Αικ., (2012). “Συνδυασμένα μέτρα για τα αυθαίρετα που βοηθούν άμεσα την οικονομία και το περιβάλλον: οι πράσινες βελτιώσεις των ακινήτων ως κίνητρο για τη νομιμοποίηση των αυθαιρέτων”, Διπλωματική εργασία Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.

Ρέτσας Κ., (2014). “Πρόταση συνδυασμένων μέτρων για τη μείωση των κοινωνικών, οικονομικών και περιβαλλοντικών επιπτώσεων της αυθαίρετης δόμησης”, Διπλωματική Εργασία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

Σταματίου Ελ., (2012),“Δασολόγιο – Θεσμικό πλαίσιο, διοικητική παθογένεια και πρακτική στην Ελλάδα – η διεθνής εμπειρία”

Συμεωνίδης Π., (2012), “Εναλλακτικά Σενάρια Επεμβάσεων Εξοικονόμησης Ενέργειας σε Κτίριο”, Διπλωματική Εργασία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.

ΤΕΕ (2013), Εγχειρίδιο Χρήσης Πληροφοριακού Συστήματος Ρύθμισης Αυθαιρέτων, Ιστότοπος: [http://portal.tee.gr/portal/page/portal/TEE/MyTEE/adeies/NAVIGATION/adeies\\_manual\\_v\\_1\\_0.pdf](http://portal.tee.gr/portal/page/portal/TEE/MyTEE/adeies/NAVIGATION/adeies_manual_v_1_0.pdf)

ΤΕΕ, (2015) “Περισσότερα από 900 χιλιάδες ακίνητα στις ρυθμίσεις αυθαιρέτων – Στατιστικά στοιχεία από τα δύο χρόνια λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος του ΤΕΕ για το νόμο 4178”, Δελτίο Τύπου

Council of Europe Development Bank (2004) “Housing in South-Eastern Europe. Solving a Puzzle of Challenges”. Paris, Council of Europe Development Bank.

De Soto H., (2000) The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else. Basic Books, 2000. ISBN 0-465-01614-6



- Devecigil P. (2005) *“Urban Transformation Projects as a Model to Transform Gecekondu Areas in Turkey: The Example of Dirksen Valley”*, Ankara, European Journal of Housing Policy 5: 2, 211-229
- Duncan J., (2005). From Budapest to Bishkek: Mapping the Root of Poverty Housing. Habitat for Humanity Europe and Central Asia
- Durand-Lasserve A., (2006). *“Informal Settlements and the Millennium Development Goals: Global Policy Debate”* Global Urban Development Magazine, vol. 2, issue 1, March
- Durand-Lasserve A., (2007) H Selod – World Bank’s 2007 Urban Research Symposium, 2007 – worldbank.org
- Enemark S. (2013), *“Building Fit-For-Purpose Spatial Frameworks for Sustainable Land Governance in Sub-Sahara Africa”*. FIG Working Week 2013, Abuja
- Enemark S., McLaren R., Lemmen C., 2016, *“Fit-For-Purpose Land Administration – Guiding Principles for Country Implementation”*, UN Human Settlements Programme UN-Habitat
- European Commission (2004). The Situation of Roma in an Enlarged European Union. Brussels: European Commission, Directorate – General for Employment and Social Affairs, Unit D3
- Eurostat (2007) Europe in Figures 2006/7. Brussels: European Communities
- Helleren L., (2011) *“Formalization of property rights – A case study of Montenegro”*, Master’s dissertation, Department of Landscape Architecture and Spatial planning, Norwegian University of Life Sciences
- International Finance Corporation (IFC) (2006) Central Asia Housing Finance Gap Analysis. Washington DC: IFC and the World Bank Group
- Ioannidis C., Psaltis C., Potsiou C., (2007) *“Towards a strategy for suburban informal building control through automatic change detection”*. Paper presented at *“Informal Settlements – Real Estate Markets Needs related to Good Land Administration and Planning”* Fig Commission 3 Workshop, Athens, Greece, March 28-31, 2007
- Mandic S., (2006) Fourth Review of Policies on Homelessness in Europe. Brussels: FEANTSA.
- McLaren R., (2013) *“Engaging the Land Sector Gatekeepers in Crowd Sourced Land Administration”*. FIG Working Week 2013, Abuja
- MPSE, (2010) *“Strategy for converting informal settlements into formal and regularization of building structures with special emphasis on seismic challenges (Strategy 008)”*
- Mueller Y., Ljeskovic S., (2008) *“Illegal construction in Montenegro”*, Technica Chronika, Scientific Journal of the Technical Chamber of Greece, I, , pp. 105-110



Nystrom S., (2012). “*The Annual GDP Loss in Greece due to unregistered and restricted informal development*”, proceedings of the FIG/WPLA Workshop “Informal Development, Property and Housing”. Athens, Greece

Potsiou C., Ioannidis C., (2006). “*Informal Settlements in Greece: The Mystery of Missing Information and the Difficulty of Their Integration into a Legal Framework, Promoting Land Administration and Good Governance*” paper presented at 5<sup>th</sup> FIG Regional Conference, Accra, Ghana, March 8-11, 2006

Potsiou C., (2007) “*Informal Development: It can be an Asset*”, Geoinformatics, volume 10, No2, March 2007

Potsiou C., (2007) “*Workshop on Spatial Information Management toward Legalizing Informal Urban Development and Informal Settlements – Real Estate Market Needs for Good Land Administration and Planning: Workshop report*”, SaLIS Journal, vol.64, No2, pp.91-96

Potsiou C., Mueller H., (2007) “*Comparative Thoughts on German and Hellenic Urban Planning and Property Registration*”. Paper presented at “Informal Settlements – Real Estate Markets Needs to be Related to Good Land Administration and Planning” FIG Commission 3 Workshop, Athens, Greece, March 28-31, 2007

Potsiou C., Dimitriadi K., (2008) “*Tools for Legal Integration and Regeneration of Informal Development in Greece: A Research Study in the Municipality of Keratea*”, SaLIS Journal, Vol.68, No2, 2008, pp.103-118

Potsiou C., Theodorou M., Elikkos E., (2009) “*Informal development due to market pressure – A case study on Cyprus and the role of land administration*” – Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research, vol. 4, Special Series E.

Potsiou C., Boulaka I., (2012). “*Informal development in Greece: New legislation for formalization, the chances for legalization and the dead capital*”, proceedings of the FIG workshop “Knowing to manage the territory, protect the environment, evaluate the cultural heritage”, Rome, Italy. Available at:

[http://www.fig.net/pub/fig2012/papers/ts09k/TS09K\\_potsiou\\_boulaka\\_5514.pdf](http://www.fig.net/pub/fig2012/papers/ts09k/TS09K_potsiou_boulaka_5514.pdf)

Potsiou C., van der Molen P., Jazo S., Elikkos E., (2015). “*Formalizing the Informal: Challenges and Opportunities of Informal Settlements in South-East Europe*”, FIG – UNECE

Tsenkova S., Potsiou C., (2009). “*SELF MADE CITIES In Search of sustainable solutions for informal settlements in the United Nations Economic Commission for Europe region*, United Nations Economic Commission for Europe”

United Nations Cartographic Section, “Montenegro”, 18 June 2014. Available from <http://www.un.org/depts/Cartographic/map/profile/montenegro.pdf>

United Nations Economic Commission for Europe (2007a) Country Profiles on Housing: Georgia. Geneva



United Nations Economic Commission for Europe (2007b) UNECE Countries in Figures 2007. New York and Geneva

United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat) (2001). Declaration on Cities and Other Human Settlements in the New Millennium.

United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat) (2004) Pro Poor Land Management. Integrating Slums into City Planning Approaches. Nairobi

United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat) (2005a) Global Report on Human Settlements 2005. London: Earthscan.

United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat) (2005b) Housing and Property Rights: Bosnia and Herzegovina, Croatia, Serbia and Montenegro, Nairobi

United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat) (2007) Informal Settlements in the UNECE Region. Survey Results. Geneva

Vienna Declaration (2004). “*Annex B: Vienna Declaration*” in Report: Ministerial Conference on Informal Settlements in South Eastern Europe, OSCE Hofburg in Vienna, 28 Sep – 01 Oct 2004. Retrieved on October 25<sup>th</sup>, 2007 from <http://www.stabilitypact.org/humi/041001-conference.html>.

Wegelin E. (2003) Refugee-related Housing Issues in selected SEE Countries presented at CEB/WB Housing Conference, Paris, April 2003.

World Bank (2007) “World Bank Responses to the Problem of Informal Development: Current Projects and Future Action”. Paper presented at “Informal Settlements – Real Estate Markets Needs to be Related to Good Land Administration and Planning”, FIG Commission 3 Workshop, Athens, Greece, March 28-31

World Bank, Doing Business 2012: Doing Business in a more transparent world (Washington, DC, 2012)

Xinomilaki E. (2004), “*Informal Construction and Procedures defined by the Law 3212/2003*”, Proceedings of the Workshop on Urban planning and Construction, 20-21 May 2004, Technical Chamber of Greece.

### **Ιστότοποι:**

Δασαρχείο [2016] Κεντρική Σελίδα [online] Διαθέσιμη στον ιστότοπο:  
<https://dasarxeio.com/>

Ελληνικό Ινστιτούτο Υγιεινής και Ασφάλειας της Εργασίας [2016] Νόμος 3212/2003 [online] Διαθέσιμος στον ιστότοπο:  
[http://www.elinyae.gr/el/lib\\_file\\_upload/308a\\_03.1122636891257.pdf](http://www.elinyae.gr/el/lib_file_upload/308a_03.1122636891257.pdf)





Ελληνικό Ινστιτούτο Υγιεινής και Ασφάλειας της Εργασίας [2016] Νόμος 3843/2010 [online] Διαθέσιμος στον ιστότοπο:

[http://www.elinyae.gr/el/lib\\_file\\_upload/62a\\_10.1297159430328.pdf](http://www.elinyae.gr/el/lib_file_upload/62a_10.1297159430328.pdf)

Ελληνικό Ινστιτούτο Υγιεινής και Ασφάλειας της Εργασίας [2016] Νόμος 4014/2011 [online] Διαθέσιμος στον ιστότοπο:

<http://www.ypeka.gr/LinkClick.aspx?fileticket=Y1xOrJ90MSE%3D&tabid=506>

Ελληνικό Ινστιτούτο Υγιεινής και Ασφάλειας της Εργασίας [2016] Νόμος 418/2013 [online] Διαθέσιμος στον ιστότοπο:

<http://www.ypeka.gr/LinkClick.aspx?fileticket=0JV3uVjxvMw%3D&tabid=506&language=el-GR>

Εφημερίδα Το Έθνος [2016] Κεντρική Σελίδα [online] Διαθέσιμη στον ιστότοπο:

[www.ethnos.gr](http://www.ethnos.gr)

Κτίζοντας το Μέλλον [2014] Κεντρική Σελίδα [online] Διαθέσιμη στον ιστότοπο:

[www.ktizontastomellon.gr](http://www.ktizontastomellon.gr)

Μηχανικός [2016] Κεντρική Σελίδα [online] Διαθέσιμη στον ιστότοπο:

[www.michanikos.gr](http://www.michanikos.gr)

Μητρώο Ενεργειακών Επιθεωρητών [2014] Κεντρική Σελίδα [online] Διαθέσιμη στον ιστότοπο:

[www.buildingcert.gr](http://www.buildingcert.gr)

Mech|pedia [2016] Νόμος 1337/1983 [online] Διαθέσιμος στον ιστότοπο:

[http://www.mechpedia.gr/wiki/%CE%9D\\_1337/1983](http://www.mechpedia.gr/wiki/%CE%9D_1337/1983)

Οικονομική Επιτροπή Ηνωμένων Εθνών [2016] Κεντρική Σελίδα [online] Διαθέσιμη στον ιστότοπο: [www.unece.org](http://www.unece.org)

Tax Heaven [2016] Κεντρική Σελίδα [online] στον ιστότοπο:

[www.taxheaven.gr](http://www.taxheaven.gr)

ΤΕΕ Περιφερειακό Τμήμα Πελοποννήσου [2016] Κεντρική Σελίδα [online] Διαθέσιμη στον ιστότοπο:

<http://www.teetrip.tee.gr/>

Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος [2016] Κεντρική Σελίδα [online] Διαθέσιμη στον ιστότοπο:

[www.tee.gr](http://www.tee.gr)

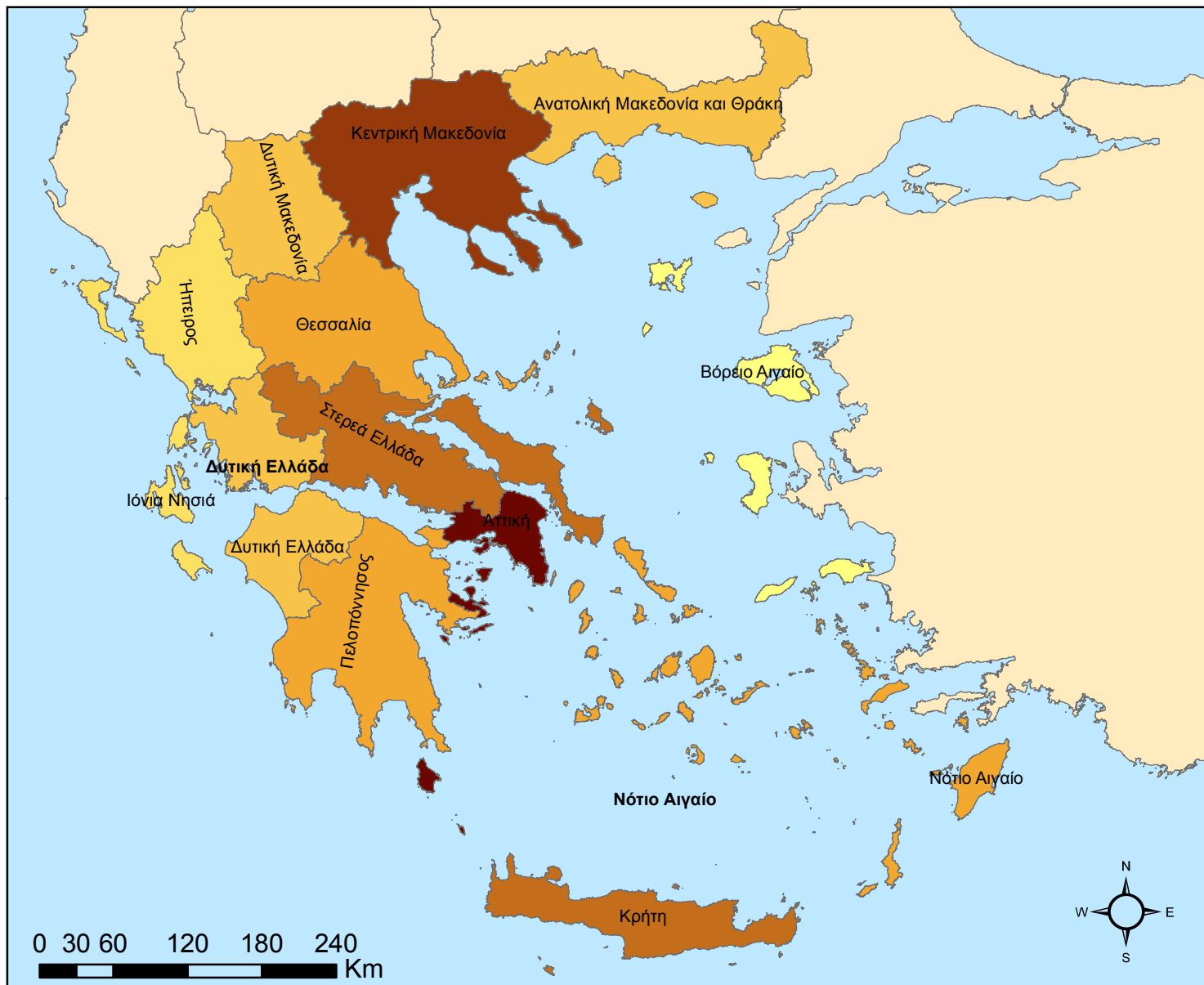
Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής [2016] Δάση και Δασικές Εκτάσεις – Ιστορική Αναδρομή [online] Διαθέσιμη στον ιστότοπο:

<http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=713&language=el-GR>



# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

# ΧΑΡΤΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΚΥΡΙΩΝ ΧΩΡΩΝ ΜΕ ΤΟ Ν.4178/2013



## ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Συνολική Δηλωθείσα Επιφάνεια Κύριων Χώρων

	< = 446361 τ.μ.
	446361,1 τ.μ. - 1026355 τ.μ.
	1026355,1 τ.μ. - 1791385 τ.μ.
	1791385,1 τ.μ. - 2520105 τ.μ.
	2520105,1 τ.μ. - 3009041 τ.μ.
	3009041,1 τ.μ. - 6282211 τ.μ.
	6282211,1 τ.μ. - 9778479 τ.μ.

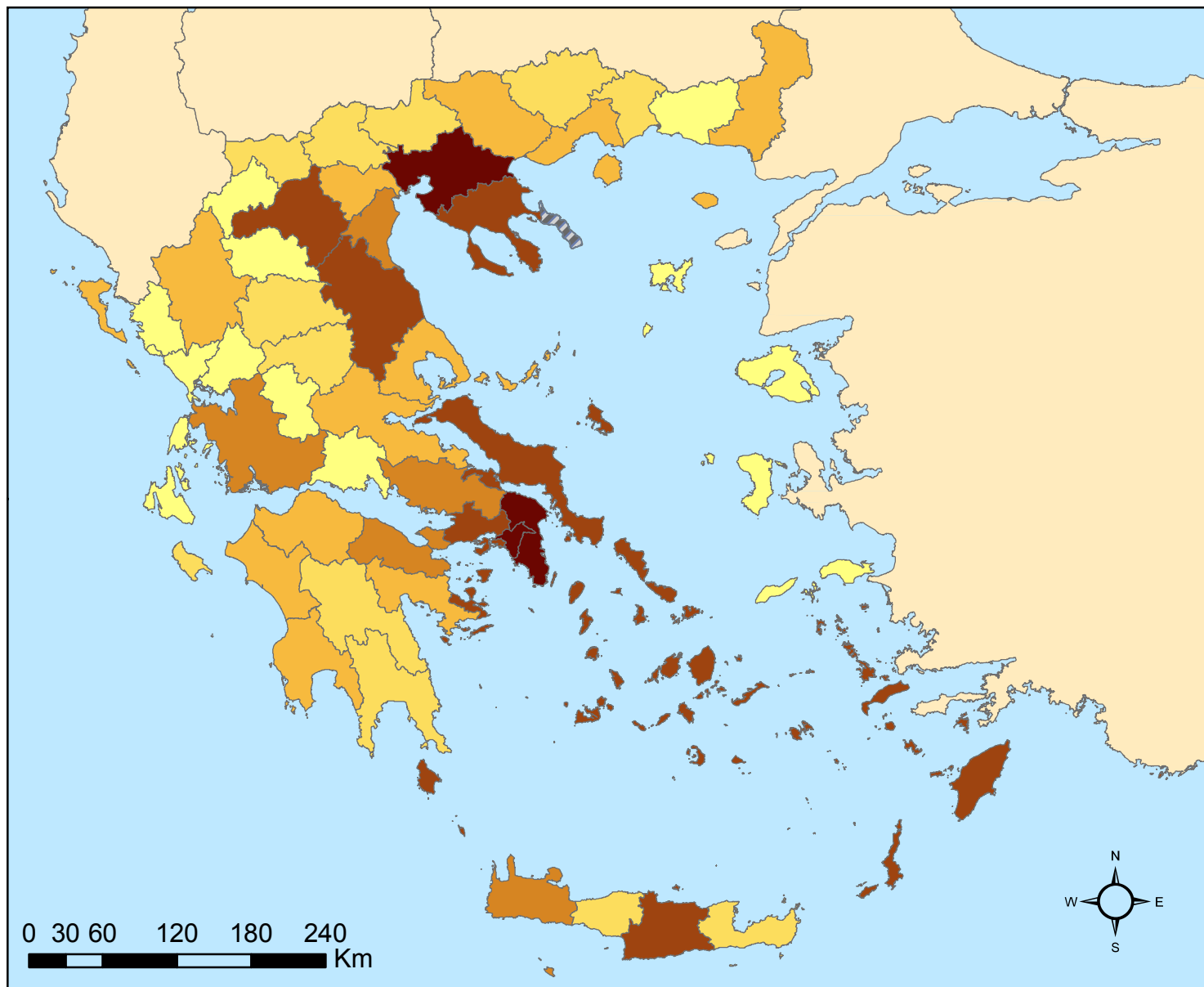
## ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

MSc Πρόγραμμα: "Γεωπληροφορική"  
Ημερομηνία Σύνταξης: 27/12/2016

Πηγές: Στατιστικά Στοιχεία ΤΕΕ 2015

Επιμέλεια Χάρτη:  
Ρέτσας Κων/νος - Παναγιώτης

# ΧΑΡΤΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΚΥΡΙΩΝ ΧΩΡΩΝ ΜΕ ΤΟ Ν.4178/2013



## ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Συνολική Δηλωθείσα Επιφάνεια Κύριων Χώρων ανά Περιφερειακή Ενότητα

31573 τ.μ. - 218380 τ.μ.
218380,1 τ.μ. - 378060 τ.μ.
378060,1 τ.μ. - 541328 τ.μ.
541328,1 τ.μ. - 870843 τ.μ.
870843,1 τ.μ. - 1509170 τ.μ.
1509170,1 τ.μ. - 3841468 τ.μ.

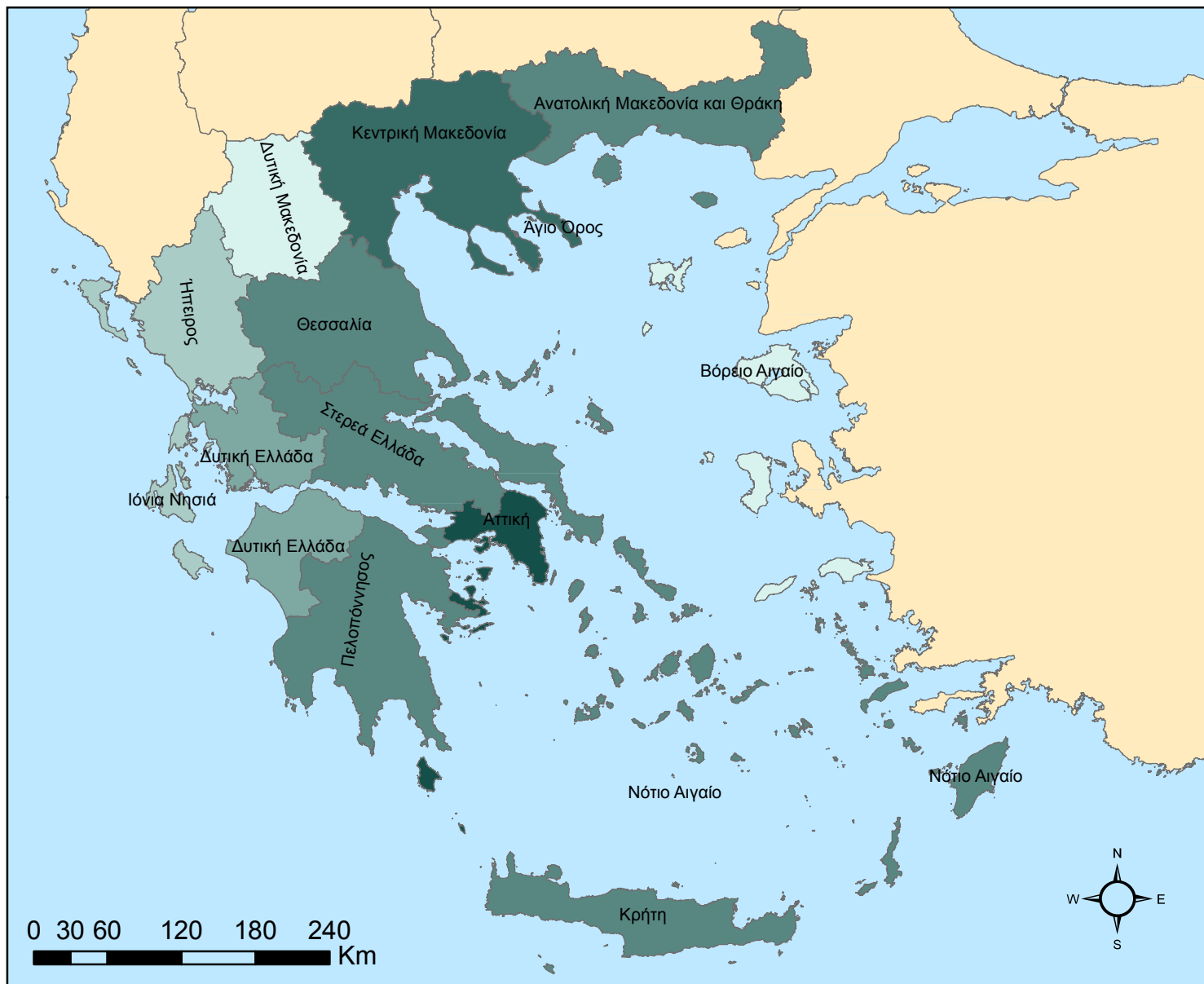
## ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

MSc Πρόγραμμα: "Γεωπληροφορική"  
Ημερομηνία Σύνταξης: 27/12/2016

Πηγές: Στατιστικά Στοιχεία ΤΕΕ 2015

Επιμέλεια Χάρτη:  
Ρέτσας Κων/νος - Παναγιώτης

# ΧΑΡΤΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΣΤΟ ΝΟΜΟ 4178/2013



## ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Συνολικός Αριθμός Δηλώσεων ανά Περιφέρεια

8191 - 8791
8791,1 - 13597
13597,1 - 22210
22210,1 - 34656
34656,1 - 85634
85634,1 - 186743

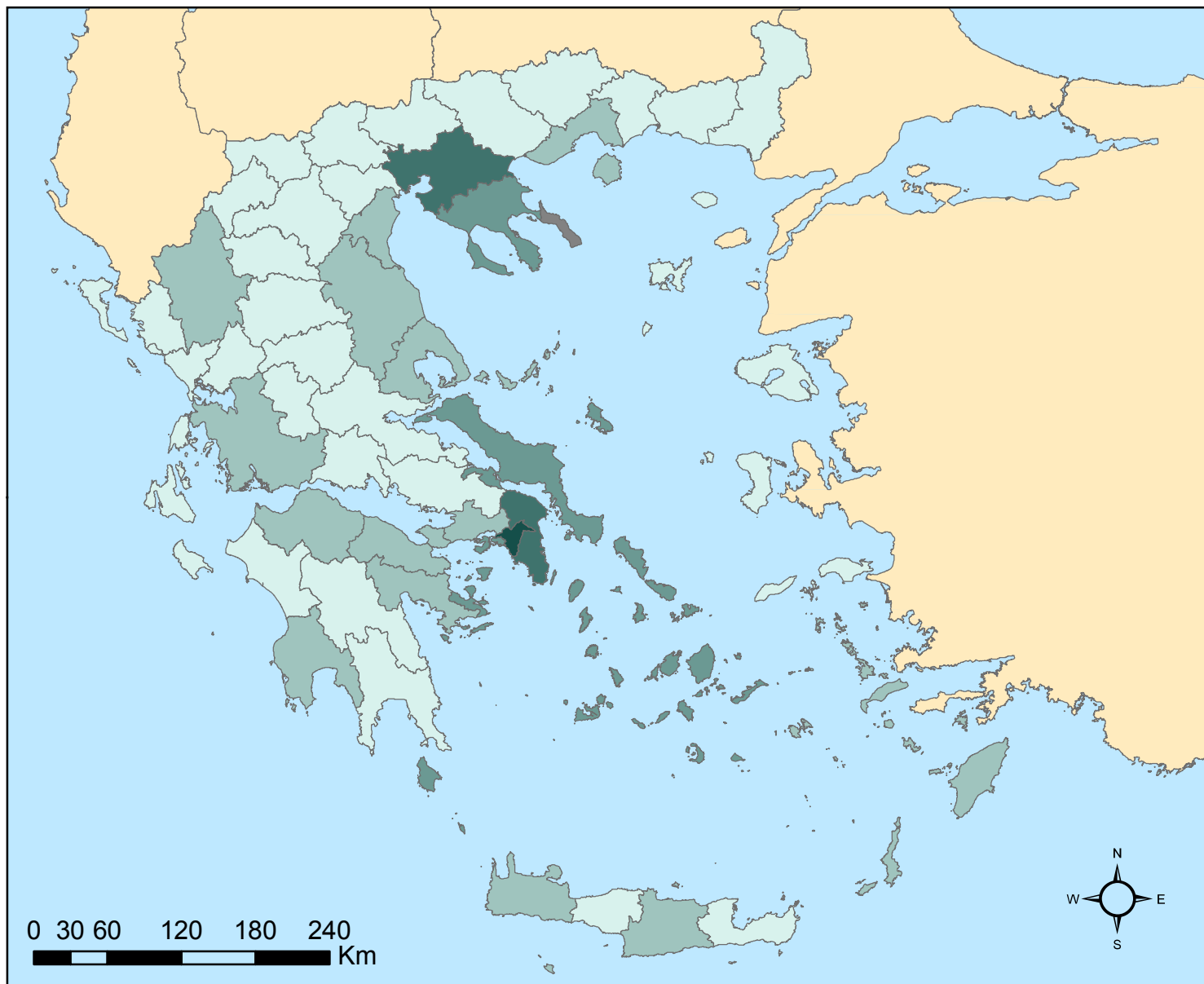
## ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

MSc Πρόγραμμα: "Γεωπληροφορική"  
Ημερομηνία Σύνταξης: 27/12/2016

Πηγές: Στατιστικά Στοιχεία ΤΕΕ 2015

Επιμέλεια Χάρτη:  
Ρέτσας Κων/νος - Παναγιώτης

# ΧΑΡΤΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΣΤΟ ΝΟΜΟ 4178/2013



## ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Συνολικός Αριθμός Δηλώσεων ανά Περιφερειακή Ενότητα

649 - 6049
6050- 12414
12415- 22592
22593 - 56640
56641 - 97270

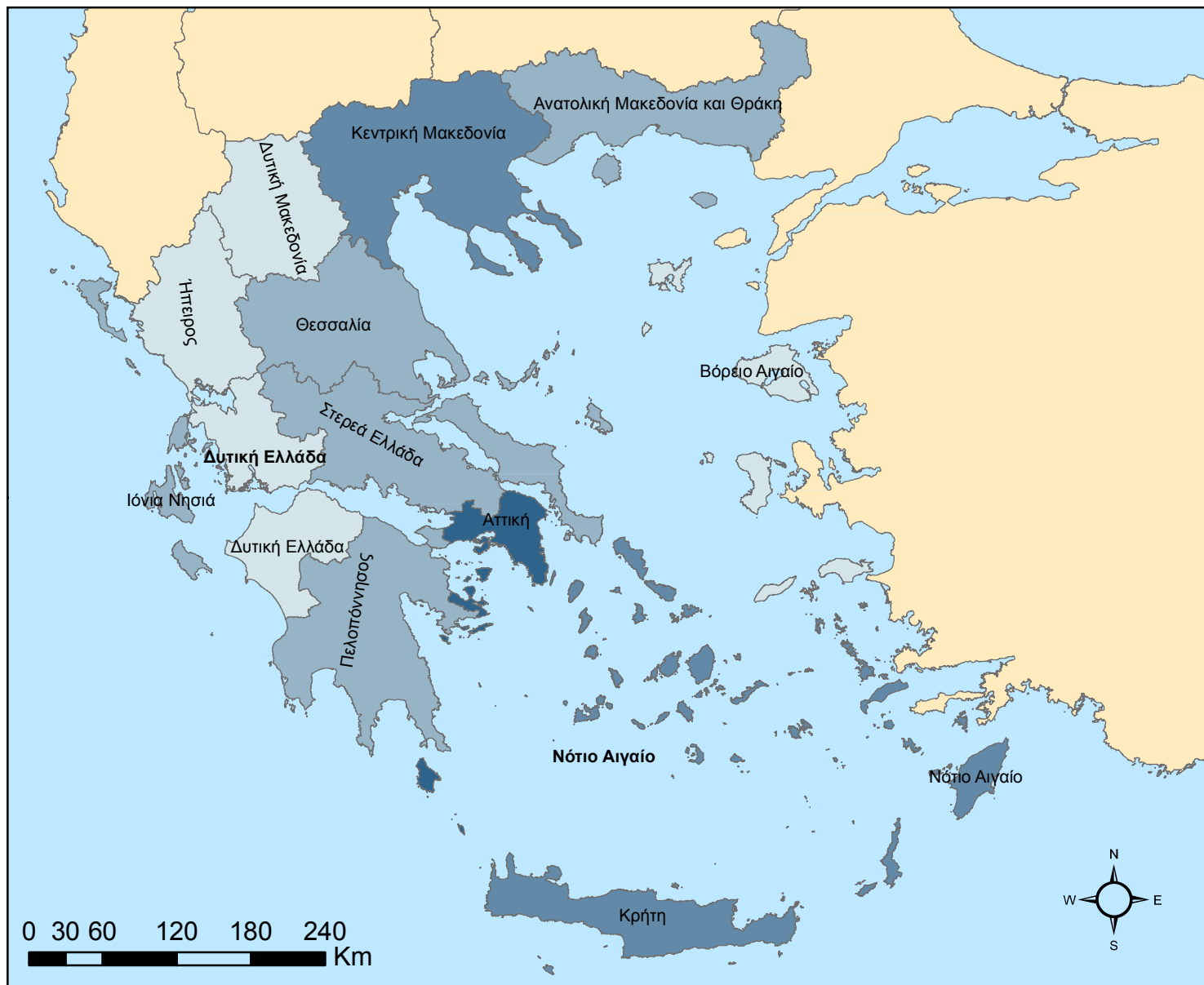
## ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

MSc Πρόγραμμα: "Γεωπληροφορική"  
Ημερομηνία Σύνταξης: 27/12/2016

Πηγές: Στατιστικά Στοιχεία ΤΕΕ 2015





Επιμέλεια Χάρτη:  
Ρέτσας Κων/νος - Παναγιώτης

# ΧΑΡΤΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΠΡΟΣΤΙΜΩΝ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΣΤΟ ΝΟΜΟ 4178/2013



## ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Συνολικό Ποσό Προστίμων ανά Περιφέρεια

	21003773 € - 56384369 €
	56384369,1 € - 137709366 €
	137709366, 1 € - 359237093 €
	359237093,1 € - 990221749 €

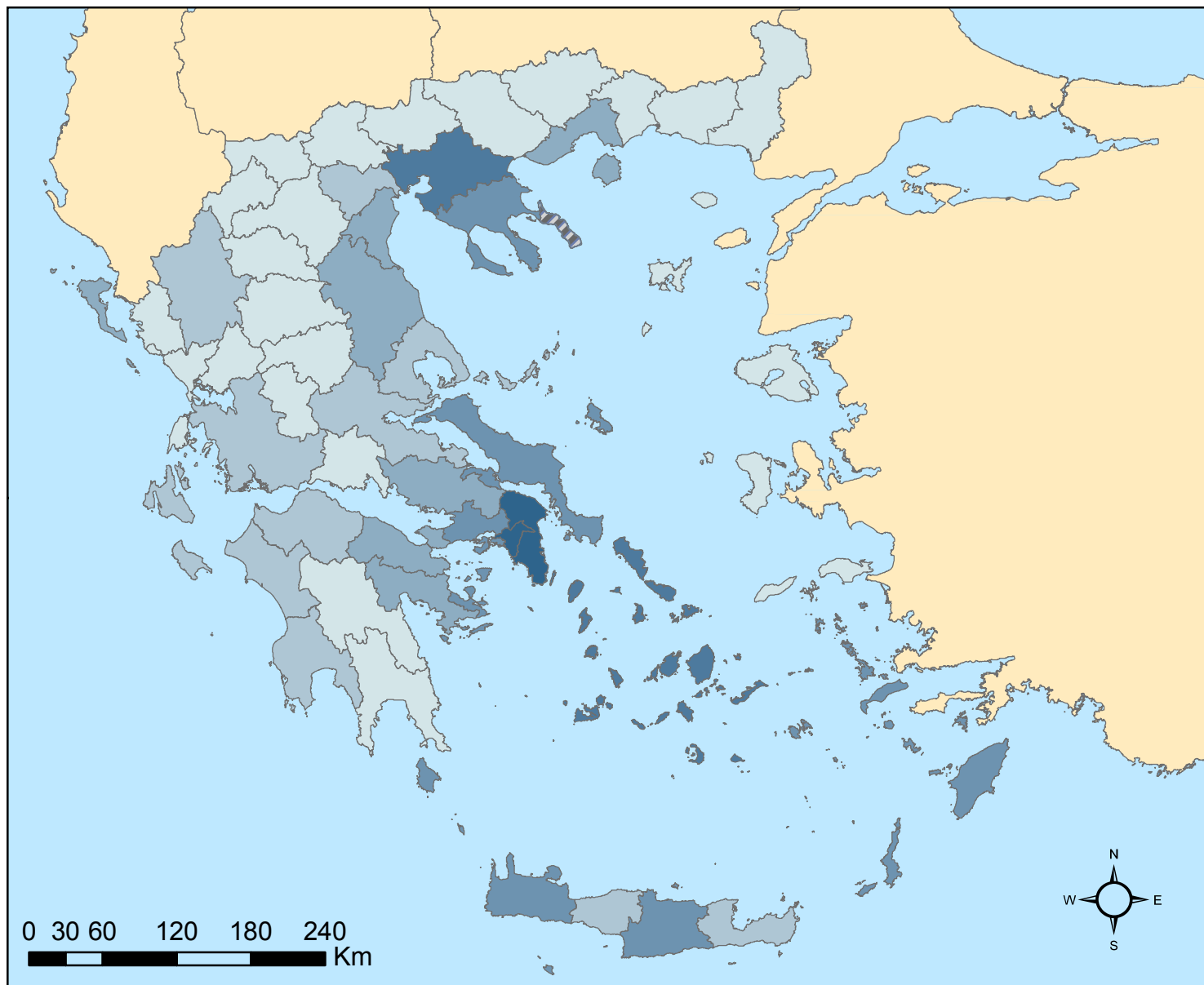
## ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

MSc Πρόγραμμα: "Γεωπληροφορική"  
Ημερομηνία Σύνταξης: 27/12/2016

Πηγές: Στατιστικά Στοιχεία ΤΕΕ 2015

Επιμέλεια Χάρτη:  
Ρέτσας Κων/νος - Παναγιώτης

# ΧΑΡΤΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΠΡΟΣΤΙΜΩΝ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΣΤΟ ΝΟΜΟ 4178/2013



## ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Συνολικό Ποσό Προστίμων ανά Περιφερειακή Ενότητα

	1.834.894 € - 13.313.298 €
	13.313.298,1 € - 27.420.782 €
	27.420.782,1 € - 46.764.924 €
	46.764.924,1 € - 100.684.326 €
	100.684.326,1 € - 202.002.580 €
	202.002.580,1 € - 429.173.413 €

## ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

MSc Πρόγραμμα: "Γεωπληροφορική"  
Ημερομηνία Σύνταξης: 27/12/2016

Πηγές: Στατιστικά Στοιχεία ΤΕΕ 2015

Επιμέλεια Χάρτη:  
Ρέτσας Κων/νος - Παναγιώτης



# ΧΑΡΤΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΒΟΗΘΗΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΜΕ ΤΟ Ν.4178/2013



## ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Συνολική Δηλωθείσα Επιφάνεια Βοηθητικών Χώρων

	< = 237749 τ.μ.
	237749,1 τ.μ. - 575213 τ.μ.
	575213,1 τ.μ. - 1155890 τ.μ.
	1155890,1 τ.μ. - 1484961 τ.μ.
	1484961,1 τ.μ. - 2814048 τ.μ.
	2814048,1 τ.μ. - 5551054 τ.μ.

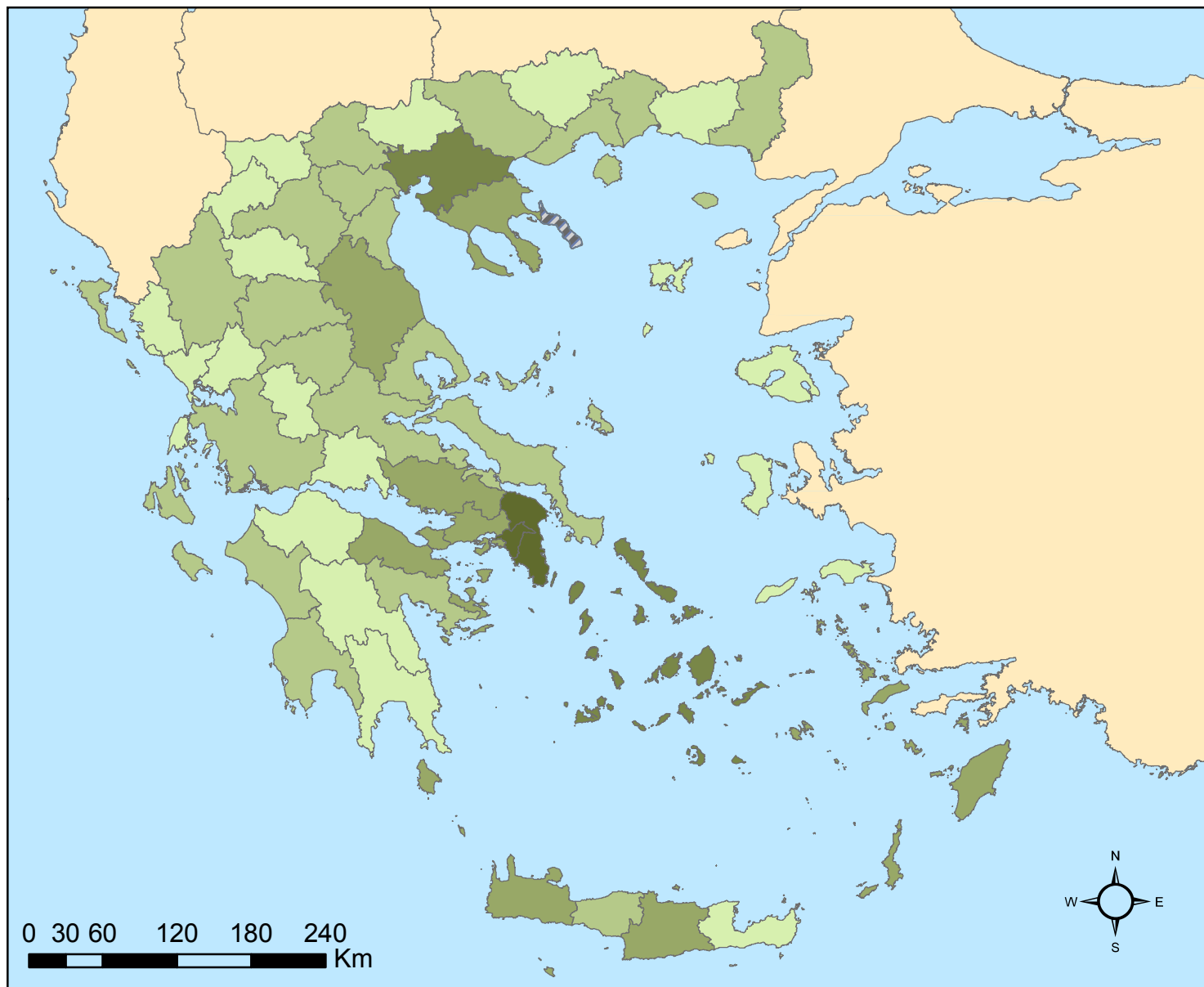
## ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

MSc Πρόγραμμα: "Γεωπληροφορική"  
Ημερομηνία Σύνταξης: 27/12/2016

Πηγές: Στατιστικά Στοιχεία ΤΕΕ 2015






Επιμέλεια Χάρτη:  
Ρέτσας Κων/νος - Παναγιώτης

# ΧΑΡΤΗΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΒΟΗΘΗΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΜΕ ΤΟ Ν.4178/2013



## ΥΠΟΜΝΗΜΑ

### Συνολική Δηλωθείσα Επιφάνεια Βοηθητικών Χώρων

	18.444 τ.μ - 127572 τ.μ.
	127572,1 τ.μ. - 283444 τ.μ.
	283444,1 τ.μ. - 620532 τ.μ.
	620532,1 τ.μ. - 1398127 τ.μ.
	1398127,1 τ.μ. - 2510845 τ.μ.

## ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

MSc Πρόγραμμα: "Γεωπληροφορική"  
Ημερομηνία Σύνταξης: 27/12/2016

Πηγές: Στατιστικά Στοιχεία ΤΕΕ 2015

Επιμέλεια Χάρτη:  
Ρέτσας Κων/νος - Παναγιώτης